

第百八十六回国会

参議院国土交通委員会会議録第二十二号

平成二十六年六月十七日(火曜日)

午後二時開会

委員の異動

六月十二日

辞任

高橋 克法君

河野 義博君

六月十三日

辞任

山口那津男君

六月十七日

辞任

田中 直紀君

補欠選任

森屋 宏君

山口那津男君

補欠選任

河野 義博君

補欠選任

浜野 喜史君

出席者は左のとおり。

委員長
理事

藤本 祐司君

赤池 誠章君

渡辺 猛之君

田城 郁君

広田 一君

魚住裕一郎君

委員

青木 一彦君

江島 潔君

大野 泰正君

太田 房江君

北村 経夫君

酒井 庸行君

豊田 俊郎君

中原 八一君

野上浩太郎君

森屋 宏君

田中 直紀君

衆議院議員

国土交通委員長

国務大臣

国土交通大臣

副大臣

国土交通副大臣

国土交通副大臣

大臣政務官

国土交通大臣政務官

事務官

国土交通大臣政務官

事務局側

常任委員会専門員

政府参考人

内閣府政策統括官

厚生労働省職業安定局長

国土交通省住宅局長

国土交通省鉄道局長

野田 国義君

浜野 喜史君

前田 武志君

河野 義博君

室井 邦彦君

田中 茂君

和田 政宗君

辰巳孝太郎君

吉田 忠智君

梶山 弘志君

太田 昭宏君

高木 毅君

野上浩太郎君

坂井 学君

中原 八一君

田中 利幸君

日原 洋文君

宮野 基一君

井上 俊之君

瀧口 敬二君

一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)
○宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(衆議院提出)

○委員長(藤本祐司君) ただいまから国土交通委員会を開会いたします。

委員の異動について御報告いたします。
去る十二日、高橋克法君が委員を辞任され、その補欠として森屋宏君が選任されました。

○委員長(藤本祐司君) 政府参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案の審査のため、本日の委員会に、理事會協議のとおり、国土交通省住宅局長井上俊之君外三名を政府参考人として出席を求め、その説明を聴取することに御異議ございませんか。
〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(藤本祐司君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(藤本祐司君) マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案を議題といたします。

本案の趣旨説明は既に聴取しておりますので、これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言願います。

○豊田俊郎君 委員長から御指名をいただきました自由民主党の豊田俊郎でございます。

国會議員になつてもう十か月たちますけれども、初めての委員会での質問でございますのでいささか緊張しておりますので、ひとつよろしくお願いをしたいというふうに思います。

参考資料で今資料をお配りをさせていただきます。

した。実は、千葉県出身でございます。八千代市の生まれ、育ちでございます。三期八千代市長を務めておた関係で、市のPRも兼ねて資料を付けさせていただいたんですけど、実は、私の住む八千代市でございますけれども、住宅団地発祥の地でございます。日本で初めて住宅団地ができた地域でございます。二枚目の方に記念碑の写真載せてもらつておりますけれども、昭和三十年でございますので、随分早い頃から東京のベッドタウンとして住宅が建つてまいりました。

一枚目の絵は二階建ての長屋式の住宅兼店舗でございますけれども、当時はトタン屋根の家がほとんどでございましたけれども、初めて瓦屋根の大変モダンな住宅ができて、我々も憧れの住宅でございました。

その後でございますけれども、次々と大きな住宅団地ができてまいりました。特に、高津団地、米本団地、それから村上団地、ここはいわゆる高層のマンシヨン、分譲のマンシヨンでございます。今回のいわゆるマンシヨン建て替え円滑化等に関する法律の適用施設が相当点在しているわけでございますので、今回の法改正についても注視をしてみたいところでございます。

実は、阪神・淡路大震災後、いわゆる耐震化に對しまして、国の補助金を活用した事業、補助制度を我が市も創設をいたしております。なかなか国、県の補助が満額というわけにはこれはもうまゐりませんで、民間住宅でございますので、ある一定の枠組みの中で補助金をいただいて、耐震診断、併せて耐震改修と、この事業を市としても立ち上げてまいったところでございますけれども、実は、この耐震改修、耐震診断、なかなか進展というのか、希望する人が出てまいりません。予算を計上しても予算に満たない、執行残がどうしても出てしまうという状況が続いております。

その後、議会等でも、マンションに対する耐震診断、また耐震補強、この面の予算要望をする議員の方々もいらつしやいましたけれども、マンションというのになりますと費用も多額になりますし、相当難しい権利関係等も発生するというところでございまして、いまだに我が市においては実施をいたしておりませんけれども、実は近隣市の中には千葉市、それから市川、松戸、柏といったような、ここも多くの集合住宅を抱えた地域がございまして、ここでも実はマンションに対する耐震診断、耐震補強の事業を実施しておりますけれども、実際のところ、実態でございまして、千葉市においても、平成二十三年、応募件数は一件、実績はゼロということでございまして、二十四年、応募件数は一件、二十五年も一件ということでございます。市川市においても、応募件数が一件、実施が一件ということで、大変低い実施率ということでございます。

そこで、お伺いをいたしたいんですけれども、今回の資料の中にこれまでのマンションの建て替えの実績の累計数でございまして、百八十三件、約一万四千戸と伺っておりますけれども、実際、市単位で許可した案件は何件なのか、教えていただきたいというふうに思います。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

マンション建て替え法における建て替え事業の認可事務、例えば組合の設立認可でありますとか権利変換計画の認可、これにつきましては、この法律ができた平成十四年当時は都道府県知事の権限に属するというところで、特例として政令市、中核市、特別市については市長が認可をするということにされておりました。その後、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の改正に伴い、二十四年四月から認可権限は全て、市については市の市長に移譲されてきたところでございます。

これまでマンション建て替えの実績百八十三件

のうちマンション建て替え法で認可を得ているのは五十件でございまして、残りは区分所有法の手続で認可ということなく進めたものでございまして、この五十件のうち市で認可したもののについては二十一件ということでございます。

○豊田俊郎君 十四年から五十件ということでございまして、今回この円滑法の条文読ませていただいたわけでも、私が建て替えの状況をイメージするに、実際には、居住している方が建て替えをもちろん希望するわけでございまして、建て替えする方が主体的に事業を行うような仕組みというよりも、どちらかといえば、マンションを買い受け、除却、代替住宅の提供、あつせんを行う買受人、いわゆるディベロッパーが主体とならざるを得ないのではないか、そんな観点で今回の改正法を読ませていただいたんですけど、その辺について御意見を伺いたいというふうに思います。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

本法案のマンション敷地売却制度は、区分所有者が主体になつてマンション敷地売却決議まで、こまでは丁寧な合意形成をやつていただいて、さらに買受人、ディベロッパーを選定をしていただくということになつてございます。

御指摘のように、従来の建て替え事業ですと、その後、権利変換というのを作ります。これはもう権利調整でございまして、従後どういうマンションを造るか、その何号室に誰が入るかということまで全て住民主体の組合が表に立つて調整をする仕組みでございまして、今回は御指摘のように買受け後は買受人、ディベロッパーが主体になるというように仕組みになつてございます。

したがしまして、この買受人の方には、区分所有者あるいは借家権者の生活の再建にも一定の責任を持つていただくというように、区分所有者、借家人の要請に応じた代替の住居、これを

提供、あつせんしていただく義務を課して、さらにこの義務が履行されなるときには都道府県知事が監督をするというような仕組みになつていくところでございます。

ディベロッパーが主体になりますけれども、住民がやる事業でございまして、住民の立場を忘れることなく執行されるようにガイドラインを整備しまして、私どももそういう運用がされるように努めてまいりたいと思ひます。

○豊田俊郎君 ガイドラインを整備するというところでございまして、一日も早いガイドラインの提示をお願いをしたいというふうに思ひます。

次の質問に入ります。

この改正法でございまして、百五条の規定による容積率の緩和の特例についてお伺いをしたいというふうに思ひます。

建築基準法第五十二条一項から第九項まで、また第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができるとなつておりますが、どの程度まで超えることができるのかについて、まずお尋ねをしたいというふうに思ひます。

また、今回のマンション敷地売却制度で、建築審査会の同意も含め、どの段階で許可が行われるのか、このことについても教えていただきたいというふうに思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

本法案におきます容積率特例は、耐震性不足のマンションの建て替えについて、従来ありました総合設計制度でありますとか公開空地を供出していただく、この公益性に着目しまして容積にボーナスを出すということでございまして、今回は危険な耐震性不足のマンションを除却をしていただくというこの公益性にまず着目しまして、その上で地域の防災性とか景観とか環境に寄与していただくことを評価して行政庁が許可をする、こういう仕組みになつてございます。

どのぐらいということでもございますけれども、

一律にお示しすることはなかなか困難でございまして、従来の総合設計が大体一・五倍ぐらいが主として一番多かった、中には二倍近いというのがありますが、それと同様になるんじゃないかというふうに考えております。

また、マンション敷地売却決議に当たつて、本容積率特例が適用された結果が売却額に反映されるということになりますので、できるだけ早い時期に許可がされないディベロッパーの方が利益を得るということになります。したがしまして、買受け計画を認定する手続と並行して行政庁の方に事前協議をしていただきまして、できるだけ早くに見通しを示して進めていただくようにしたいと思ひます。

○豊田俊郎君 並行して進めるということでもございますけれども、いわゆる緩和規制においては建築審査会の議を経るということになるのかというふうに思ひますけれども、なかなかこの建築審査会というのが難しい組織でございまして、もちろん、住民の意見を聞きながら、住民の代表、まあ学識経験者で組織しているのが通常でございまして、けれども、なかなか反対住民、賛同を得られない住民がいると、ほかの案件でございましてけれども、なかなかその許可に至らないというケースも多々あるわけでございまして、今回の円滑法でございまして、その辺をクリアにしたいというのが本来の目的でございまして、その辺の充実をよろしくお伺いをしたいというふうに思ひます。

さらに、改正法第十五条で区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務を規定しておりますが、具体的には、どのような状況を想定して、どのような措置を講ずる予定なのか、その辺についてお伺いをしたいというふうに思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

本規定は、国及び地方公共団体の区分所有者等の居住の安定に関する一般的な責務を規定するも

でございます。したがって、これに沿って
という指示で何をやるかということござい
すけれども、まず、区分所有者の負担を軽減し
さしあげて、できるだけ従後にしつかりした住居
に住んでいただく、こういう観点からは、一つ
は費用の補助、それから売却時の譲渡益に係る税
制特例、それから金融支援機構の高齢者向けの返
済特例というようなことが国の責務としては実施
を考えているところでございます。

また、借家人の居住の安定にしましては、移
転に充てた補償金に関する税制特例、それから高
齢者の借家人の方の家賃債務保証の整備、こんな
ことを考えてございます。

さらに、技術的支援としては、ディベロッパー
による代替建築物の提供、あつせん、借家人に対
する補償費の支払が適正に行われるようなことを
ガイドラインでしつかりお示しする、こういうこ
とが考えられると思います。

公共団体につきましては、国の補助に付き合う
これも補助、それから公共賃貸住宅の既存のもの
でございますけれども、これを活用してお困りの
方に入っていた、こんなようなことが考えら
れると思います。

○豊田俊郎君 さらに、改正法の百四条、百十
条、百十一条、百二十三条等において「都道府県
知事等」と、書き出しに都道府県知事の役割につ
いて記載がございますけれども、この「都道府県
知事等」、最終的には、先ほどの話によりまし
と、特定行政庁及び市制施行をしている市におい
ては市長がその責めに任ずるといふようなお話が
ございましたけれども、この「都道府県知事等」
というのはその理解でよろしいのか、お尋ねした
いというふうに思います。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げま
す。
要除却認定マンションの除却に係る指導、助
言、指示、それから買受け計画の認定、買受け計
画の変更の認定、さらにマンション敷地売却組合
の設立認可の公告、これが御指摘いただいた条文

でございますけれども、これらの条文につきまし
ては、御指摘のとおり全て「都道府県知事等」と
いうことで、市の区域においては市長が行うとい
うことでございます。

○豊田俊郎君 この建て替え事業でございますけ
れども、本間に市長の役目、役割というのが大変
また負担を生じるというふうな形で読ませていた
だいております。

実は、私の先ほどの市でございますけれども、
今人口は十九万三千人でございます。急激に発展
した市でございますけれども、先ほど申し上げま
した、五十六年以前に建てられたいわゆる団地の
戸数でございます、今、八万二千三百軒を超える
戸数を数えておりますけれども、この五十六年、
旧耐震基準で建てられた団地でございますけれ
ども、一万七千八百九十五軒ございますので、一つ
も改修が進んでいないということでございますの
で、これ大変な負担になるというふうに思ってお
ります。

そこで、実は平成二十年、住宅・土地統計調査
が行われましたけれども、その調査結果でござい
ますけれども、旧耐震の住宅に住んでいる世帯の
年齢、これ私どもの市でございますけれども、半
数が実は六十五歳以上の高齢者であり、旧耐震の
住宅に住んでいる世帯の年収をみますと半数
が年収三百万円未満という、高齢で年金生活の方
が老朽化した住宅に住んでいるというのが現状で
ございます。

今回、市長の判断、市長の役割というのが大き
くクロージアップをされるわけでございますけれ
ども、NIMBYという言葉があります。ノッ
ト・イン・マイ・バックヤード、これアメリカの
格言だそうでございますけれども、どういうこと
なのかといいますと、必要なのは分かるが、うち
の近所には迷惑施設を造るのは勘弁してくれとい
う、今、日本で言うなれば地域エゴとでもいいま
しょうか、総論賛成各論反対ということだろうと
いうふうに思います。特に、原子力発電所の問
題、それから軍事施設、米軍の基地の問題、地域

においてはごみの処理場だとか刑務所、また斎場
や葬儀場なども迷惑施設になるわけでございま
す。最近では、この間の新聞見ますと、保育所も
一部迷惑施設だというふうな考えの方もいらっ
しゃるというふうな何つております。

首長は、賛成してくれる人ももちろん住民であ
り、有権者であり、場合によっては支持者でござ
います。また、反対をする人、賛成しかねる人、
この人たちも実は、もちろん住民でありますし、
有権者でありますし、場合によっては支持者とい
うことになるわけでございます。この首長が判断
をするという上では、実はこの五分の四という数
字、まあ改修においては去年、四分の三以上の同
意ということになりましたけれども、なかなかこ
の判断基準が難しいところでございます。

この辺、私の個人的な考え方とすれば、地方分
権という流れ、考え方からすれば逆行をしている
かもしれないけれども、もう少し国とか県の責
務、ひいては、緩和規定の場合等においては第三
者機関による判断、こういうことも考えていかな
きゃならないだろうというふうに思います。

いづれにしろ、負担が大きくなる今回の改正で
ございますけれども、最後に大臣に伺いたいとい
うふうに思います。市が行う業務や住民等の対応
について負担が増大すると思われるが、市や県へ
の指導についてどう考えているのか、大臣のお考
えをお伺いして、終わりたいというふうに思いま
す。

○国務大臣(太田昭宏君) 本法案のマンション敷
地売却制度におきましては、耐震性不足の認定は
建築主事を置く特定行政庁、買受け計画、これ非
常に大事なんです、この認定や組合の設立認
可、分配金取得計画の認可が都道府県知事又は市
長、そして、今までなかなかこれが進んでこな
かったという点からいまして、これを更にマン
ションの建て替えを進めていこうということの中
で市長さんの役割というものは大変大きくなっ
て、ある意味では負担が確かに大きくなってくる
という状況かというふうに思います。

国として、これは認定、認可も含めた運用につ
きまして、マンション敷地売却制度に係るガイド
ラインを示す地方公共団体向けの説明会を実施す
ること、そして、何よりも国交省としてしつかり
相談に乗って、ちゃんと親切にというか、初めての
制度でありますから、それをしつかりやるという
ことをお誓い申し上げたいと思っております。

○豊田俊郎君 ありがとうございます。
○野田国義君 民主党の野田国義です。どうぞよ
ろしくお願いいたします。

まず冒頭、昨日の石原環境大臣の発言、最後は
お金、最後は金目でしよという発言、これはもう
断じて許すことのできない失言であると。本当
に、今、この中間貯蔵施設、大きな国の問題であ
ろうと思っております。そういう中に、被災者あ
るいは地元福島県の皆さんを逆なでするような発
言があつたということは断じて許すことができな
いと冒頭申し上げまして、質問に移らせていた
だきたいと思えます。

まず最初に、北陸新幹線の談合問題でございま
すけれども、私も過去二度この質問をさせていた
だきまして、第三者機関をつくつてしつかりと調
査をし、そして改善策を立てていくという大臣の
発言もあつたところでございますけれども、その
後、第三者機関を立ち上げてどういうことが判明
してきたのか、よろしかったら教えていただきた
いと思えます。

○政府参考人(瀧口敬二君) 四月三日の委員会に
おきまして鉄道・運輸機構理事長から答弁申し上
げたとおり、機構においては三月二十七日に外部
有識者による第三者委員会を立ち上げまして、翌
二十八日に開催された第一回委員会におきまし
て、理事長から、職員二名が起訴されたことや公
正取引委員会から機構へ出された改善措置要
求や申入れの内容などについて説明をいたしてお
ります。

機構によりまして、その後第三者委員会はこれ
までに、今回の事案に関する機構の役員等約二
十名に対する聞き取り調査を行っております。ま

た、三月四日に機構が公表いたしました当面の再発防止策、これは六項目ございましたが、この再発防止策についての実効性の評価などを行っております。今後、事実関係の更なる解明のため、引き続き関係者の聞き取り調査を行うとともに、その聞き取り結果の分析や再発防止策の検証を行った上で、提言を取りまとめられる予定というふう聞いております。

国土交通省といたしましては、第三者委員会が調査結果などを取りまとめ次第報告を受けることになりましたが、いずれにいたしましても、今般のような事案が二度と発生しないよう、鉄道・運輸機構に対して徹底した対策を講じさせるよう対応してまいります。

○野田国義君 私は、なれ合いと申しますか、そういうことが今回の事件を生んだと思っております。ですから、今後は、天下りあるいは就職のあつせんなどないようになりかつとやうていくことがこういう事件を起こさないことにつながると思いますので、ひとつ太田大臣のリーダーシップをしっかりと発揮していただきたいと思ひます。

それで、住宅政策の方に入つていきたいと思ひますけれども、まず、ちよつと政策の全体像と申しますか、私も豊田委員と同じく市長も長くやらせていただきましたので、公の住宅、今回の法案は民間の住宅に対して一つのメニューを示していた、だいたと思ひますけれども、公の住宅が非常にやつぱり首長やつていると気になつてくるわけでございます。まして、恐らく皆さんのお手元にもお配りしてありますけれども、まず、雇用促進住宅、全国に本当にたくさんあるわけでございます。約十四万戸ですか、約十四万戸、それから一千二百六十六住宅ですか、あるということでございます。それから、URが七十五万戸ですか、七十五万戸、それから、ちよつと総務省に問い合わせましたところ、いわゆる公共の借家、いわゆる県営それから市営住宅、町村ですね、これが二百万戸、約二百万戸あるということでございます。私、このことも非常に大きな問題に今後またなつ

ていくのではなからうかなということを以前から思つておりましたので、ちよつとこのマンシヨンの前に少し質問をさせていただきたいと思つているところであります。

この雇用促進住宅でございますけれども、今何か廃止しようというふうなところも随分と全国見受けられるわけでございますけれども、どういう考えの下にあるのか、お答えをお聞きしたいと思ひます。

○政府参考人(宮野甚一君) お答えを申し上げます。

雇用促進住宅でございますけれども、この制度につきましては、就職に伴い住居の移転が必要なるための宿舎の整備ということで設けられた仕組みでございますけれども、こうした役割につきましては、その役割を果たしたのではないかといいことで、平成十九年六月の閣議決定におきまして、平成三十三年度までに譲渡、廃止を完了することとされたところでございます。

今申しましたとおり、中長期的には譲渡、廃止を行つていくべきものと考えており、閣議決定で定められました譲渡、廃止期限であります平成三十三年度に向けて、着実に譲渡、廃止を進めてまいりたいというふうな考えております。

○野田国義君 この雇用促進住宅は、皆さんも御承知かと思ひますが、昭和三十六年ですが、雇用促進事業団によつて開始されました。今何か話題になつてきておりますけれども、JEDDに、平成十一年ですか、委託されたということで、またそこから委託されて雇用振興協会が今何か管理をしているというふうなことでございますけれども。

これ、三十三年までに廃止をするということでございますが、お手元に資料を出しておりますように、まだ未廃止決定、これが六百八十五住宅ですか、あるわけですが、もう平成三十三年というところでございますけれども、この住宅を、本当に大丈夫なんでしょうか、廃止できるんでしょうか。

○政府参考人(宮野甚一君) お答えを申し上げます。

今お話ございましたとおり、この雇用促進住宅につきましては、まだ入居されている方も当然ながらいらつしやいます。したがひまして、一方でそういった方についての配慮というものも非常に重要でございますけれども、そうした配慮につきましても十分踏まえつつ、私どもとしては平成三十三年度までに譲渡、廃止に向けて取組を進めてまいりたいというふうな考えているところでございます。

○野田国義君 いやいや、だから、本当に三十三年度までに廃止するという、これ相当努力をしませんといけないということでありまして、また、これも本当に国民の雇用保険を使つて建てたというところでありますので、私は無駄なくやつぱり活用していくと。

グリーンピア、厚生年金ですか、それを使つて、あれも大きな問題になりましたけれども、この雇用促進住宅も何らかの、例えば民間で活用しちゃうとか、あるいは福祉、高齢者住宅に変えちゃうとか、いろいろな知恵を出して活用しないと、本当にこれ無駄遣いということを言われてもしようがなくならんじやなからうかと思ひますが、もう一度お願いいたします。

○政府参考人(宮野甚一君) お答えを申し上げます。

この雇用促進住宅の譲渡、廃止につきましては、今委員からも御指摘がございましたとおり、例えばこれまでも、地方公共団体へ売却をいたしまして地方公共団体において公的な住宅として活用していただく、あるいは民間に売却をして住宅として活用していただく、そういったような取組も進めているところでございます。引き続き、そういった様々な方法を工夫いたしまして取組を進めてまいりたいというふうな考えております。

○野田国義君 この雇用促進住宅、私も市長時代、譲渡という申込みがございましたけれども、また公的な住宅を増やすということとはなかな

か後の維持管理が大変になるということで断つた経緯もあります。ほかに、文化施設とかあるいは野球場、これは非常に地元にとつて必要でしたので譲渡していただきましたけれども。

そういうことで、これはしっかりと知恵を出さないと、そしてまた計画を立ててやつていきません、なかなか全てが廃止できるということにはならないと思ひますので、国民の私は貴重な財産だと思ひますので、しっかりと取り組んでいただきたい、このことをお願いをしたいと思つております。

それから、URの問題でございますけれども、これも全国至る所にあるわけでございますけれども、千七百三十二団地ですか、そして戸数で七十五万戸あるということでございますが、これらの状況、それから今後はどう展開していくかということ、お願いしたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

都市再生機構におきましては、平成二十六年三月末現在で、御指摘いただきましたように七十四万八千戸の賃貸住宅ストックを保有しております。これにつきましては、委員の配付資料にもございますけれども、昭和四十年代に建てられたものが三十六万六千戸と半分ぐらい占めてございまして、これは老朽化が進んでいるほか、間取りとか設備も非常に古くなつていっているところでございます。

これまで機構においては、三十一年代のものは基本的に建て替へるということで整備を進めてまいりましたが、四十一年代のものを全て建て替へるというのは現実的ではないというのが判断でございます。まして、ニーズの変化とか、それから人口も減りますので過剰な供給になつていられる地域もあるというところで、リフォームとか部分的な建て替へとか、場合によつては団地を集約して戸数も減らしていくという様な様々な手法の組合せによつてストックの再編をしていこうということでございます。具体的な計画は機構の方で立てて、これに

基づいて、例えば再編に合わせて地域に役立つような福祉、医療施設を誘致して団地再生を図っていく、拠点化していくというような取組も含めて進めているところでございます。

○野田国義君 このURの住宅についてもしっかりと計画を持ってやっていただきたいと、恐らくまた後で本当に大変なことになる可能性があると思っております。

あと、県営、市営が二百万戸あるということのようでございますけれども、実を言うと私、市長を十六年やらせてもらって、一戸も市営住宅は建てませんでした。なかなか住んでおられる方々が出ていただけないというか、そういう問題も含めて、あと、建てたらいよいよだけれども維持管理、これが大変なんだということでありまして、これからの事業はしっかりとやらなければならない、強靱化の問題なんかもありますけれども、まさしくそこをしっかりと見ていかなければならないことも言えると思っております。そういうことを考えながら対策を講じていただきたいと思います。

それでは、大臣の方によつとお伺いしたいと思いますが、今、住宅ストック総数が御案内のとおり五千七百六十万戸ですか、そして日本の世帯数は約五千万戸だそうでございます。ですから、一五%も上回っているということですね。片方では新築の住宅もどんどん建ててきておるといふことでございますし、そしてまた空き家も増えてきておるといふことでございます。

総論として、今後の空き家問題や高齢者住宅とか、人口減というのが一番問題になるかと思えますけれども、どうこの住宅政策を考えるのか、御答弁をお願いしたいと思います。

○国務大臣(太田昭宏君) 国土のグランドデザインということも今やっていると、なかなかどうにか、御指摘のように、住宅をこれからどういふ風に、観点で、建てるというか維持管理というのか、その思想性というのを持つかという、これも転換点であろうというふうに思います。

この法案は、耐震化ということに對しまして、耐震改修促進法、去年やりましたし、それに加えてマンション等における諸制度を整うという形になるわけですが、これから人口減少、高齢化、そして環境をというのをとって考えなくちゃならない、町全体でいいますと、スマートウエルネス住宅という町並みをつくっていくなくてはならない、こういう観点だと思えます。

高齢社会に對するということも、住宅問題で考えること、それから質という点を常にこれから考えていくこと、そして、それがそのまま連なっていくという観点でいくこと。常にそこにはまた省エネルギー化、ゼロエネ住宅というものを考えること、まちづくりと相まって医療や福祉との連携というものを考えること、ある意味では国土のグランドデザインの中で、交通政策基本計画という法をつくっていただいて交通政策基本計画を立てるところでありますけれども、同じように、これから住宅というのは一体どういう基本的な、今、市営住宅は造らないようにしたと、こういう話ですが、人口減少社会と財政制約の中で公営というものは一体どうするか、民間はどうするか、老朽化したマンションはどうしていくのか、一つ一つをやりながらも、全体像としての住宅総合計画というふうなものイメージを私はつくっていかなくてはならないという問題意識を持っておりまして、この法案成立させていただいた後に、住宅局ともしっかり話し合いをしながら、今日御質問のそうした、総合的にどういふふうにこれから住宅をしていくんだと、空き家対策というのほもちろんであります、という考え方にのっとって一つ考え方をつくっていくかなんか、ちやいかぬと、こういうふうに思っております。

○野田国義君 しつかり総合的に取り組んでいただきたいと思えます。それじゃ、具体的な質問に入るわけでありますけれども、まず阪神・淡路大震災における建築物の被害状況をお聞きをしたいと思っております。

昭和五十六年以前の旧耐震基準と、それ以降、新耐震基準があるわけでありましてけれども、この被害状況に差があったのか、そのデータについてちよつと持っておられればお聞きしたいと思えます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

阪神・淡路大震災の被害状況、全体について悉皆で調べたものは残念ながらございません。復旧が優先でございますので、なかなか細かいところまで調べきれないんだと思えます。三宮駅周辺のおおむね震度七のエリア、ここで建築年別の被害状況の調査を建築学会が行った、これが一番詳しいものだと思えます。

当該調査によれば、倒壊、崩壊の割合は、新耐震の建築物では三%、旧耐震のものは一四%、それから、倒壊には至らないけれども大破したものの割合は、新耐震は五%、旧耐震は一五%ということで、数字の上からも歴然たる差があるということだと思えます。

この理由は、旧耐震では、中小地震に対して安全性を検証することで大地震にも一定程度大丈夫だろうと、当時の知見ではそういう判断で基準を定めておりましたが、昭和五十六年以降は、この中小地震の安全性に加えて、大地震で建物全体が倒壊、崩壊をしないといふことのチェックを行いまして、より安全な建築物を求めるようになったと、こういうことからこういう差が出ているというふうに思っております。

○野田国義君 聞くところによると、東日本の大震災では建物の倒壊等は余り状況、被害は出なかった。やっぱり地震の質によるのかと思えますけれども、しっかりとした対策をやっていく、その効果も出るということでございます。それから、昨年、建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正をされまして、マンションの耐震改修の際の決議要件が緩和されたのに続き、本法では、耐震性不足のマンションの建て替え等を円滑化することとされております。そこで、ま

ず改正耐震改修促進法の施行により、マンションの耐震改修の進捗状況や補助制度の整備状況はどのようなになっているのか、この補助が支援がないとなかなかできないと思えますので、併せてお願したいと思います。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

まず実施状況でございますが、大変申し訳ございませんが、十一月二十五日施行でございますので、その日以降どうかということとはちよつと把握をできておりません。

ちなみに、東京都がやって行った調査、これ二十三年の八月時点でございまして、一定のマンション調べたところ、大体耐震改修を行っておられるものが五・九%だったという結果が出てございまして、こういう数字じゃ話にならないといふことで、いろんな施策をやっていくかなければいけないということでございます。

補助の状況でございますけれども、現状、マンションについては、一般的には耐震改修は国三分の一、地方三分の一、それから、あつ、ごめんなさい、耐震診断は三分の一ずつ、それから耐震改修は一・五%ずつで二三%というのが一般的なルールでございます。現段階では、市町村数でございまして、三四%の市町村で耐震診断の補助制度を整備していただき、二九%の市町村で耐震改修の補助制度を整備していただいているということでございます。

あわせて、昨年、マンションはこれ該当が多いと思うんですが、避難路の沿道の、倒壊すると避難路を塞いでしまうというふうなものにつきましましては耐震診断の義務付けを行いまし、補助率についても引上げをしてございまして、診断については国、地方で全額、改修については国、地方で五分の四、これは最大ということでございますけれども、そういうような補助もやっておるところでございまして、この制度につきましては、東京都、大阪府などで、五都道府県二政令市で避難路沿道の義務化を既に始めていた、たい

おりまして、これを今後は増やしていくということが課題だと思ひます。

また、補助制度そのものも先ほど申しましたような普及状況でございますので、これを地方の御協力をいただいてできるだけ普及し、そして活用もしていただくように周知をしてみたいということも大事だと思ひます。

○野田国義君 この補助制度はしつかりやつぱり啓発していきませんか、自治体等含めてなかなか知らないという国民が多いと思ひますので、努力をよろしくお願いをしておきたいと思ひます。

それから次に、耐震改修のみならず、建て替えて耐震化を進める理由についてお聞きしたいと思ひますが、昨年の耐震改修促進法の改正では新たな耐震改修工法も認定の対象となりましたので、また、容積率や建蔽率の特例も設けられたので、法による制約で耐震改修でないというケースは少なくなつたのではないかとと思ひますが、今般、改修だけでなく、マンション敷地売却や建て替えて耐震化を進めようとする理由は何か、また、諸外国で建て替えやマンション敷地売却に関する制度はあるのか、これだけ建て替え等が必要とされる背景には我が国の特有の事情があると思ひますけれども、その辺りをどう考えておられるか、お聞きしたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

まず、老朽化マンションの耐震化をどういう方法で進めるかということでございますが、マンションの居住者の方々の経済状況、それからマンション自体の評価といひますか価格みたいなもの、それから所有者全体の合意形成がどんなふうになつてゐるか、それぞれのマンションで千差万別だと思ひます。基本的には区分所有者の皆様が、建て替えなのか、改修なのか、それから今回の売却なのかということ为主体となつてお決めた。だとすることが基本なんだと思ひます。

昨年の耐震改修法の改正で、改修については御指摘のように過半数の決議でできるようになりま

したので、合意形成を改修に持つていくということとは非常にこれで容易になると思ひますが、中にはどうしても建て替えたいと思つておられる方が多いマンションもあるわけでございます。そういう場合にできるだけやりやすい仕組みを整備して選択肢を増やしてさしあげるといふことが重要だと思ひます。今回の敷地売却制度は、まさにそういう選択肢を新たに増やして、この事業にマッチしたところで建て替えをしつかり進めていただくために創設をしたということでございます。

それから、諸外国の問題でございますが、これも国によりましてマンションができてきた歴史的、社会的背景、あるいは民法を中心とした法体系、こういうものがそれぞれ全く異なつておりますので、非常に特色的でございます。例えばシンガポールや韓国は土地が余りない、特に韓国はソウルの周辺でございしますが、その中で住宅が非常に不足しているという状況にあつて、売却や建て替えて居住者にも開発利益が相当回つてくるだろうと、こんなことで、シンガポールでは一括売却制度を、韓国では行政が強く関与した形の建て替え制度を採用している。それから、アメリカにおきましては、区分所有法の解消制度というのが各州で設けられていますが、どうもよく調べますと、ハリケーン等で災害の被害を受けたもの以外は余り活用の実績がないというふうなことでございします。諸外国もそれぞれ制度を持ちながら活用しているということだと思ひます。

我が国の事情としては、まさに地震に対する非常に危険性がある中で、昭和五十六年以前のものが現段階で見ればかなり危ないものが多いということは我が国固有の状況だといふふうに思つておりまして、そういうことを背景に今回の法案をお願いしている次第でございます。

○野田国義君 諸外国とはなかなか状況も違ふので比べられないと思ひますけれども、しつかり日本に合つたいろいろなやり方を見出すということが必要なことかなと思つております。

建て替えの実績、評価について次に質問したいと思ひますが、平成十四年に制定された現行のマンション建て替え円滑化法は、区分所有法による建て替え決議後の建て替え事業を円滑に行うため、建て替え組合に法人格を与えるとともに、所有権や抵当権を建て替え後の建物へ円滑に移行させる権利変換の仕組みを導入したものでありますけれども、同年の区分所有法改正による建て替え決議要件の見直しと併せて建て替えが進めやすいよう法整備がなされたわけでありまして、それ以前と比べて建て替えの実績はどう変化をしてきたか、その評価と併せてお聞きできればと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

平成十四年に御指摘のように建て替えの決議要件、これ費用の過分性の要件というのがありまして、これまでも、この要件をなくしました。あわせて、マンション建て替え円滑化法を制定しましてこの権利変換方式を導入したということでございます。

ちよつと数字をよく調べてみました。平成九年から、マンション建て替え円滑化法に基づく建て替えが始まつたのが十八年でございまして、準備期間もございまして、この八年間でマンション建て替えは四十六件でございました。これは組合方式ではない、権利変換ではない、従来のやり方のみでございします。十八年から二十五年までの八年間で同じ数字を取ると合計九十二件ということとで件数増えてございまして、円滑化法による建て替えが五十件、それから円滑化法によらない建て替えもまだ選択をされていまして、これが四十二件ということで、件数を見る限り、法改正をやつてその分新しく建て替えが進んだといふふうに見れると思ひます。

○野田国義君 この制度のメリット、デメリット及び売却後の土地利用のニーズについてお伺ひをしたいと思ひますが、これまで建て替えは実現しなかつた、マンション敷地売却ならば実現が見込

まれるマンションとはどのようなものであるか、制度のメリット、デメリットと併せて説明をお願いしたいと思ひますが、売却後の土地利用としてどのようなニーズがあるのか、非常に大切だと思ひますので、お伺ひをしたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

従来の建て替え制度と今回の売却制度の最大の違いは、従来の建て替えは権利変換で、マンションからマンションに、もちろん新しくなりますけれども置き換わるということに対して、今回、制度上は、従来のマンションが、土地も含めてでございますが、お金に換わるということでございます。したがって、従来のマンションが建つ保証がないものですから、お住まいの方の所有権あるいは借家権ということに対する措置が従来の制度よりは充実しなければいけない、こういう面があるかと思ひます。

それから、従来のように、権利者の皆さんがお互いの権利の調整を全部自分たちが表に立つてやつていくということで、非常にこれが煩瑣でございまして負担になつていたということでございします。が、これ先ほどもお答え申し上げましたように、一定のところから先は都道府県知事の監督の下にディベロッパーがやるということでございますので、これも負担の軽減が図れるんだといふふうに思ひます。

用途の問題でございますけれども、基本的に土地柄が変わらなければ、マンションが建つていたところにはまたマンションが再建されるのが普通なのかといふふうにお伺ひしますが、経済合理性みたいなことで、例えば事務所を建てたりショッピングセンターを建てたりといふことの方が高値で売れるということになれば、当然そういう選択もあり得るのかなといふふうに思ひます。また、住み替えが一回で済むということで、別のところに土地をお求めになつて、そこに建てた後のマンションを近所に建てて、でき上がった後、そこに移つた上でマンションを売るという

ようなやり方も可能になりますし、また、ディベロッパーの方が土地を買った周りの地域も巻き込んで再開発するというような使い方もできるのではないかと、かなり多様な展開も考えられるというふうに思っております。

○野田国義君 いろいろな展開をして促進をしていくということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それと、私、実を言うと、一番最初の分譲マンションと言われております四谷コーポラスですか、あちらの方を見に行かせていただきました。二十八戸ですか、の住人がまだ住んでおられるというところでございますけれども、昭和三十一年、私が三十三年生まれでございます、二つ年上でございますので五十八歳で、今現在も住んでおられるということで、随分古くなっておりまして、まだ耐震なんか工事もやられていない。

ちょうどそこに管理人さんがいらつしやいまして、少しいろいろな話をさせていたいただきましたが、いろいろなことを提案もされているそうです。耐震の問題、それで改修の問題、それからもう全部売っていつそのことほかのところに建てようかというような検討もされているそうですけれども、まあなかなかですね、話はまとまりませんよと。じゃ、どのくらい反対する方がいらつしやいましたか。そこまで行き着きませんでしたと、まだですね。何か提案すると、いやいやいやいや、もう自分はここにおるとか、空き家が出てくると、何か同じ方が三戸ぐらい買われる方もいらつしやるそうでございます。また、変な人が入ってくる余計にややこしくなってくるというふうなことで、それがちよつと危ないよねとか話をされておりましたけれども、本当にこれ難しいんだなというのを改めて感じたところでございますので、いろいろなメニューを用意して努力をしていかなきゃいけないと、これが一つの今回の法律でもあらうと思ひますけれども、そこで、借家人に対する措置、このことについてお伺ひしたいと思います、国土交通省の資料

によりますと、マンションは年月とともに第三者に賃貸する住戸が増加することが示されており、本法律案の対象となる耐震基準のマンションには借家人も多いと思ひます。借家人への対応としては、借地借家法による正当事由に該当するかなどが問題とあるが、補償金の支払と代替住宅の提供、あつせんというあつさりとした対応でこれ十分なのかなと。今も申し上げましたように、なかなかさつといきませんよというのが現場の声でございますけれども、いかがでしょうか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。本法案のマンション敷地売却制度は、まず耐震性の不足しているものに限ると、危ないものですよということが大前提でございます。その前提に立つて、借家権につきましては、おつしやるように、御指摘いただきましたように、補償金の支払と代替住居の提供、あつせんというのが法律上の仕組みでございます。補償金につきましては、公共用地補償基準に準じた客観的基準によつて、適正な額の補償料、移転料等をお支払をするということ、それから、代替住居の提供、あつせんにつきましては、買受人であるディベロッパー、この方々が借家人の方の意向をよく調べて聞いた上で、できるだけ御希望に沿う住宅を御用意するということが大前提にならうかと思ひます。

この点につきましては、ガイドラインで定めた上で、都道府県知事がしっかりと監督をするという仕組みに、知事と市長でございますけれども、監督をするという仕組みになってございまして、一義的には十分な措置だといふふうに思っておりますが、現実には御指摘のようにならうなケースがあるかと思ひます。そういう方々については、例えば公共住宅のあつせんでありまして、地域の居住支援協議会というのが設けられておりますので、ここで民間住宅も含めてネットワークを活用してできるだけ御希望に沿う住宅を探してさしあげるかどうか、そういう重層的な取組も行うことといったしておりますので、漏れがないように、

しつかり丁寧な運用をしてまいりたいと思ひます。

○野田国義君 次に、この反対者ですね、ちよつと私、これ読ませてもらつて、これでいいのかなと思つたものですから質問させていたいただきたいと思ひますが、マンションの敷地売却決議の後、売却に参加する区分所有者が分配金を受け取るのとされておりますけれども、そこで、売渡しの請求における時価とこの分配金、それぞれの金額の決め方について、何かちよつと私、違和感を感じるものですか、説明をいただきたいと思ひますし、その上で、現行の建て替え制度の場合は、建て替えに参加する者は再建されたマンションを手に入れた、参加しない者は売渡し請求による時価でお金を受け取るという仕組みであるのに対し、マンション敷地売却制度では、参加者は分配金、反対区分所有者は売渡し請求による時価と、いずれもお金を受け取るようになるわけです。

ある区分所有者にして、売却に参加するかしなにかによつて手にする金額に差が付くこともあり得るのかなと。そのようなことで無用の混乱を生じないように、反対区分所有者も強制的な売却手続に参加させ、分配金なら分配金に一本化した方がよいという考え方もあると思ひますけれども、どうでしょうか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

まず、売渡し請求の時価も、反対者の方の、それから分配金の額も、基本的には不動産鑑定を基準とする、考え方は同じでございます。ただ、時期が多少ずれるとかそういう面があるかと思ひますのと、実は、分配金につきましては、恐らくディベロッパーがどういう条件を示してくるかというのを、何社か出していただいて、そして競争させて透明なプロセスでディベロッパーを選ぶということになりますと、まあ評価は評価として、現実に出てくる額、お示しされる額というのは鑑定評価の中でも高い方に來るのではないかと、いふふうに考えてございまして、結果的には、反

対する方が多少低い額で出ていただいて、あと残つた方は高い額になるということが一般的ではないかなと考えております。

実は、マンションの今の建て替えの仕組みも今回の仕組みも、反対の方に出ていただくプロセスは全く同じように法定をされていまして、確かに権利変換の代わりには分配金という額なのでございますが、できるだけ早い段階でどうしても反対の方には出ていただけるような仕組みを従来の建て替え制度も今回の制度も同じように備えてござい

ます。これは、反対者を抱えますと、例えば今回の場合ですと、権利消滅期日というときまでに退去をしていただかなければいけないということになります、反対のままで抱えておられますと、その時期になつて私はやっぱり出ていかないとこのことになれば、これは民事訴訟で出ていただくことになつて非常に時間を要するようなケースも想定されますので、反対者の方にはできるだけ早く、結果、翻つていただいてもいいわけでございますので、賛否を決めていただいて、出ていただく方は出ていただくという方が事業運営には明らかに混乱が少なく、リスクも少ないというふう

に思っております。ちなみに、従来の建て替え制度は、九六%の方が決議のときには賛成、残りの四%の方も五分の四は結果的には賛成に転じて、九九%の方が賛成ということで、平均像でございますが、事業が行われているということをつけ加えさせていただきます。

○野田国義君 今も申されましたけれども、やっぱりいろいろな紛争やリスクが出てくるんじゃないかなと思ひます。ですから、そこに国交省が適切なガイドラインを示していく、基準、それが大切だと思ひますけれども、それ示されますか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。御指摘のとおり、本制度をしつかり運用するた

めには、できるだけ明確な基準とか、それから円滑な手続の進め方に關するガイドラインを示すというところは不可欠だというふうに思っております。そういう観点から、基準の中には政省令、告示で示すものもございませうけれども、それを補う部分についてはガイドラインを作りまして、現場が困らないようにやってまいりたいと思ひます。

○野田国義君　しっかりとお願いしたいと思ひます。

それから、この法律で今回は容積率を緩和すると特例がうたわれているわけでありませうけれども、耐震性不足を受けたマンションの建て替えにより新たな建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備、改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとされております。

容積率を増やせば、周辺と比べてボリュームの大きな建物が建ち、市街地環境の悪化を招くおそれもありまして、周囲とのあつれきを生まないよう、また、二〇二〇年東京オリンピック・パラリンピックに向けて潤いある市街地環境の整備が求められることも踏まえて適切に運用することが重要であると思ひます。

どのような要件によりどの程度容積率緩和を可能とする考えか、また、既存の総合設計制度との違い及びそのような違いを設けた理由をお伺いしたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君)　お答え申し上げます。

御指摘のように、一般的な容積率特例としましては総合設計制度というのが既にございまして、この制度は、公開空地、皆さん、周りの方が使える空地を提供していただくことと引換えに容積のボーナスを出すというふうなものでございませう。マンションの建て替えの場合には、なかなか敷地もそう広くなく、住宅についてはプランの制約もございませう。そういう中で、公開空地を思うように取れないでありますとか、あるいは、むしろ

余り高くはしてくれない方がよいという周りの声があるような地域で公開空地を取ると、当然これは上に伸ばすことになりませうので、そういう要件を設けない方がよいというふうなことも想定されることから、耐震性不足のマンションの危険を除くことと、この公益性に着目しまして、従来のような公開空地を中心ではない評価制度を設けた上で容積率の特例を出す仕組みを設けたものでございませう。

具体的には、公開空地も出す場合にはこれは評価できますし、あるいは地域の防災性とか景観等の向上、こういった環境寄与の貢献も評価した上で特定行政庁が個別に判断をして許可をするということになると思ひます。先ほどもお答えしましたけれども、大体一・五倍ぐらいが上限なのかなと思ひます。

この評価の仕組みにつきましては、これ、何にもない行政庁ももちろん困りますので、私どもの方で基本的な考え方をガイドラインとしてしっかりと示しをして、それを基に公共団体の方でそれぞれ地域に実情に合わせて運用していただくということだと思ひます。

○野田国義君　これもまた大きな問題になるおそれもあると思ひますので、しっかりと指導をお願いをしたいと思ひます。

最後になるかと思ひますが、最初にも大臣に言っていた、だきましたけれども、いろいろな、高齢化社会を迎えて、そしてまたこれからは人口がどんどん減っていく。そういう中で、これから本当にどういった住宅政策をやっていくかなくちやいけないかということございませうけれども、年月とともに一律に建て替えが必要となるんじゃないかと、私、このことは非常に大切だと思ひます。スクラップ・アンド・ビルドとよく言われますけれども、そういう時代は終わつたんだ、産廃最終処分場ですね、この問題からしても、本当に大きな問題なんです。日本だけがもうスクラップ・アンド・ビルドで建てては壊し建てては壊しということを繰り返してまいつたと私は思つて

おります。その反省にも立ちながらやっていかなくちやいけない。

そして、私、先ほど話しましたように、四谷コーポラスですか、五十八年間たつております。ですから、鉄筋でしたら百年住宅と、百年は十分もつというものが、私も専門家と話すわけでありませうけれども、そういうことをおっしゃいますので、是非ともそういう方向でやっていただきたいなと。ですから、きちんと手入れをして長く大切に使うと、いいものを造つてですね。

その点で、もう一つ、それに加えて、この間から、横浜ですが、販売されたマンションが徐々に傾いてきたというふうな事件が起きておるようございまして、何か引越してをされている風景が映像で流れておりましたけれども、これはなかなか住人の方が指摘をしてもマンション業者が認めなかつたというふうなことがあるようございませう。ですから、やっぱり施工管理と申しますか、あの姉歯事件ですか、あのときには耐震の問題がいろいろと問題になりましたけれども、私はそういった管理をちゃんとやっていくことが必要なことだと思ひます。

このことも併せて、大臣のこれからのマンションあるいは住宅に懸ける思いを述べていただけたらと思ひます。

○国務大臣(太田昭宏君)　間違いなく質を獲得していかなければならない時代になつておるというふうに思ひます。そういう意味では、住宅全体としましては間違いなくこの質は上がつてきているというふうに思ひます。品確法に基づいての性能表示ということもありましたし、あるいは住宅瑕疵担保責任保険ということもありましたし、あるいは長期優良住宅ということをやっているというところもありませうから、全体的には質は上がつてきているというふうに思ひます。

そして、同時に、先生がおっしゃるとおり、いいものを造つて手入れしていくという、日本は本当に百年住宅とか二百年住宅ということは、現実にはそういう感じがしないということが続いてき

たと思ひますが、欧米を考えてみましても、また木造ということでも、CLT、この間、法案審査いただきましたけれども、そうしたことで相当私には変わつてくる、質を獲得するという時代に入つてきたというふうな思ひます。

マンションについては、耐震化ということがこの法案の非常に大事なところでありますけれども、マンションの管理ということでマンション管理適正化法というのを十数年前だったと思ひます。それが作つて、管理組合自体がなかつたことから、これをやらせていただいたり、長期修繕という方向を打ち出したというところでやられているわけでありませうけれども、老朽化マンションの耐震化はこの法案でかなり進むのではないかとこの間思つておる。

横浜の例は、これ立派な会社をやつたことではありますけど、支持基盤のところがくいつかり届いていなかったというところがある原因のようでありまして、この辺は私のところにも本当に申し訳ないという直接連絡が入つたりしている状況ではあります。施工ということについては、これはしっかりと、我々は目を屈かせなくてはいいけないことだというふうな思つておるところでございます。

○野田国義君　これから、衣食住、このマンション政策ですね、非常に大切でございませうので、しっかりとやっていただきますようによろしくお願ひをいたしまして、質問を終わります。

○魚住裕一郎君　公明党の魚住裕一郎でございます。

今年の一月の八日でございますけれども、公明党マンション問題議員懇話会、また住宅振興議員懇話会というのがございまして、老朽化マンションの再生の促進方策に関する提言というのをさせていただいたところでございませう。

三点ございまして、一点は建物敷地売却制度を新たに創設すること、二点目は容積率等の建築規制の緩和措置を講ずること、三点目が建て替え等

に関する相談体制あるいは紛争処理体制を整備すること、この三点について提言をさせていただいたところでございますが、今法案審議をしているわけでございますが、本当に大切な、この提言に沿ったといえますか、法案だというふうに承知をしているところでございます。

さて、現行法制上、区分所有物である分譲マンションを取り壊して住み替えるためには、民法の原則に基づいて区分所有者全員の同意が必要であるわけでございますが、この法律案では、耐震性不足を条件として、区分所有者、議決権、また当該敷地利用権の持分の五分の四以上の多数によつてこの敷地の一括売却を決議できるというふうにされているところでございます。

また、いろんな関係団体からは、いや、耐震性不足だけじゃなくて、エレベーターが付いていないとか、あるいはもう陳腐化しているんじゃないのか、あと十年後になったらもう建て替える方がいいんじゃないのかというふうなものも、そういうマンションの解消制度も創設した方がいいんじゃないのかというふうな提言もあつたわけでありまして、この法律案におきましては、この敷地売却決議の要件を耐震性不足ということだけ、かつ五分の四、五分の四もいろいろ、いやいや、二分の一とか三分の二とかいろいろあると思うんですが、五分の四にした理由付けとか、行つた配慮といひますか、バランス感覚とか含めてどういことが配慮されてきたのか、お示しをさせていただきたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答えを申し上げます。 本法案につきましては、耐震性不足のマンションに限り、限つてということでございますけれども、国民の生命、身体を保護を図るといふ公共性の観点から、本来であれば一人でも反対者がいたらできない売却ということ、これは財産権の保障でございますけれども、この特別措置として五分の四以上の多数決による売却ができると、こういう仕組みを新たに設けるということでござい

す。

例えば、お年寄りがマンションを買いましたと。買ったマンションが、入つてみたら、情報公開何も買うときにははされずに建て替えの話が進んでいて、一年後には退去を余儀なくされた、こういうようなケースがどういふ場合だったか許されるのかということが議論の中心でございまして、まさに財産権の保障という観点で、身体的安全、それも周りに対しても迷惑を掛けるこの耐震性不足ということ以外に認められるだろうかということ、私ども事業を進める立場ではできるだけ広くやりたいという気持ちもあつたんですけども、そういう財産権の保障との関係を議論して考えますに、現状ではこの問題は耐震性不足のものに限るべきだという結論に至つたと、こういうことでございまして。

決議要件につきましては、昨年改正されました被災マンション法に基づきます、大規模な震災によつて大規模一部損壊したマンションの同じような建物敷地売却制度というのがございまして、これが同じように五分の四ということでございまして、耐震性のないマンションも、ある意味では事前防災ということ、そういう形で倒壊する可能性があるということ、この五分の四の数字を引かせていただいた、こういうことでございまして。

○魚住裕一郎君 次に、相談体制といひますか、紛争処理体制についてお聞きしたいと思ひますが、今回のこの枠組みでございまして、いろんな形で多角的に使えるという御答弁であつたわけでございますが、ただ、やっぱり区分所有者それぞれいろんな価値観を持つておいでになるし、また専門知識が少ないということもございまして、やはりしっかりと相談体制といふのが大事かと思つております。

今まで組合をつくつてそれが推進をしてきた、今回はディベロッパが入るんだと。ただ、ディベロッパもある意味じゃ利益相反する立場になるわけでございます、やはりそれに踏まえた相談体制といふのが一番大事なのかなというふう

うに思つておりました、その辺どういふふうに考えるのか。

また、反対する者に対しては、やはり時価をめぐつて裁判とか結構なところというふうな思つておりまして、その紛争処理体制の整備というところが非常に大事になつてくると思つておりますが、この相談体制と紛争処理体制の整備についてお聞きしたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

まず、一般的な相談窓口でございますが、これはマンションの管理あるいは建て替えについて、全てではございませんが、公共団体にも窓口を置いていただいております、私どもでありますとか、あるいは公益財団法人マンション管理センターなどが情報提供などをしてバックアップをしているということでございます。そのほか、耐震改修・診断につきましては、これも財団法人になります、建築防災協会というところで、マンションに限りませんけれども、技術的な情報提供等を行つていただいております。

こういうことで、既存にも相談窓口がございまして、それから、今回のこの制度ができれば、公共団体を特に主体としていろいろ周知、PRもしてまいりたいというふうな思つてるところでございますが、加えて、本法案に関連して、現在、日本弁護士連合会と連携をいたしまして、マンションの敷地売却や建て替え、従来の手法も含めてでございますが、これに関連して、弁護士、建築士、こういった法的あるいは技術的な専門家による相談体制、それから、いわゆるADR、紛争処理体制ができないかということで検討を行っているところでございまして。

○魚住裕一郎君 是非しっかりとしたものをつくつていただきたいと思います。

ADRとか、よく裁判外の紛争解決手続というふうになるわけですが、いずれも民事裁判が裏にあって支えているから機能するという側面がありますが、裁判所にとつても、恐らくそんな

難しいことをいつぱい持つてこられてもたまらないというのがあるのかもしれないが、しっかりとした制度を是非つくつていただきたいと思います。

次に、容積率緩和と特例の件でございますが、既に質問に出たところでございまして、どういう場合に認めるのか、かなり特定行政庁といひますか、判断を委ねられていて。先ほど、豊田先生も含めて、首長の立場で悩む事例がいつぱい出てくるのではないのかというふうなお話であつたわけでございますが、やはり運用の基準というものをしっかりと示していくことが必要なのかなと。一方で、やはりせつかく容積率緩和と特例なわけですから、これも活用が進むようにすべきであろうと思つておりますが、この点につきましてどのよう国土交通省としてはお考えなのか、お示しをさせていただきたいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

従来からございまして総合設計制度につきましては、もう既に相当程度普及を見ておりまして、私どもの方で一般的な考え方はかつてお示しをしておりますけれども、公共団体の方でそれぞれ環境寄与したいものをプラスにするとか、いろんな形でそれぞれの地域で定着して運用されているというふうな認識をしております。

今回の容積率特例は従来の総合設計と異なりまして、公開空地の評価というのは基本的には必須要件ではございません。そういう意味で、全く新しい手法でございまして、これ、このまま法文を公共団体が受け取つても、さて、どうするものかということに当然なるわけでございます、御指摘のように、許可の基準の考え方、これについては国土交通省でしっかりと責任を持つてお示しをすることが重要だといふふうに思つております。

具体的には、許可に当たつてどういうことを評価するか、防災性、あるいは景観、あるいは市街地環境の向上、こういうものがどういふ貢献をしているかということ、そして、その取組を踏まえ

て容積率をどの程度緩和しているのか、こういうことをしっかり考え方を示して、それを公共団体の方がかみ砕いてそれぞれで基準を作っていたかということになるんだと思います。

ただ、全く新しい制度でございますので、許可基準の考え方だけでは動かぬよということに当然なってしまうから、個別の話についてはまず私どもの方でしっかり御相談に応じたいと思います。加えて、各特定行政庁で許可基準が順次策定をされると思いますので、こういった許可基準の策定例、それから、実際に許可をしたものを、どんな考え方で許可をしたのか、こういうものをしっかりストックをして、定期的に整理をしまして公共団体の方に御提供してまいりたいと思います。

○魚住裕一郎君 よろしくお願ひしたいと思ひます。

そして、本法案はやっぱりマンションが中心だと思ひますが、先ほど来、団地型の分譲マンションについての先行質問があつたわけでございませう。豊田委員からは八千代台団地が示されましたけれども、私も親戚がおりまして、古いなというのが実感しているわけでございませうけれども、ただ、太田大臣も、衆議院における審議の中で、団地の再生を進めるためにはマンション建て替え法による権利調整ルールの整備だけでは困難である、その旨述べられていたわけでございませうが、この分譲型団地の再生について検討がなされているのか、また何がネックになつていているのか、今後の検討課題と併せてお示しをしていただきたいと思います。

○国務大臣(太田昭宏君) 豊田先生の質問を聞いておりまして、かなり古いマンションというのが、昭和三十年代からのものとかかなり老朽化しているという感じがいたします。ただ、昔のものは意外と耐震性はあつて、壁構造のようになつていてということもありますのですからかなり強いということもあるんですが、建て替えということが必要になつてくるという、特に団地辺りで

あるというふうに思ひます。

この一番の問題は、団地の複雑な権利関係の調整を行うことが現実的になかなか難しいということとが、建て替えにこれを活用する、団地の建て替えにはなかなか困難であるという考え方の理由でございませう。

具体的には、一つの敷地に複数棟のマンションが建つ団地について、一つに幾つか棟があるわけですが、土地全体が全棟の区分所有者全員の共有になつていようと。このため、その建て替えに当たつては全棟の区分所有者全員に対して合意を得ていくという手続が必要となるということになります。特に、分譲マンションだけでなく賃貸住宅や社宅等混在しているという場合も結構あるようでありまして、そこで全員合意ということとはなかなか難しいという困難さが伴うということだと思ひます。

その一方で、老朽化やあるいは高齢化が進む団地の建て替えということでは大事な観点だといふふうにして思つておりまして、このことをどういふふうにしていくのかということが次の大きな課題である。まず地震が迫つていっていることがありましますので、マンション全体について今回この建て替えということについての法律を出させていただいているわけですが、この団地の問題は次の大きな課題である、併せてこのことについても研究を進めていかなければならない、このように思つているところです。

○魚住裕一郎君 終わります。

○室井邦彦君 維新・結いの会の室井でございます。

分譲のマンションのストック数、平成二十四年の末で約五百九十万戸と聞いております。また、建築後四十年を超える、四十年超のマンションが現在三十二万戸ということでありませう。今後、年数を経たマンションがこの数字から分かるように急激に増大してくるわけでありませう。このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境をつくる、そして国民生活の安定と向上、さらには国

民の経済の健全な発展に寄与するために、適切な修繕等により既存ストックを有効に活用しなくては行けません。そういう中で、今回このマンションの建て替えの円滑を図ることに、非常に重要として今回考えられ、またこれを進めていくということでありませう。

また、首都機能の一極集中、これは、首都東京のまさに脆弱性が指摘され、今や自然災害のリスクは世界一高い、このように言われておるところであります。その有効な対策を講じ、世界で最も防災・減災が進む都市として安全性の高さを世界に発信できれば、これは更なる評価に、高まるものと、このように思つております。

そこでお尋ねをいたしますが、このマンション敷地売却制度の創設について、南海トラフ地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれのある中、旧耐震基準のマンションの建て替えは平成二十五年四月時点で百八十三件、約一万四千戸に止まつていられるという、ちょっと信じ難い数字であります。そこで、まず、耐震性不足のマンション建て替えについての現状の認識と今回マンション敷地売却制度を創設する目的をお聞かせをいただきたいと思います。

○国務大臣(太田昭宏君) 大地震が切迫している今日、マンションの耐震化は緊急を要するといふふうに思つていませう。先生、日本の東京を始めとする大都市が世界一危ないというデータが、あれはドイツの保険会社がやつていっているものですが、どうもちよつと本当かなといふことの真偽といふものを逆にきちつとやつて、そうじゃないぞといふことを合理的に提起するといふことも我々の役割であるといふふうに思つていませう。

五百九十万戸という千四百五十万人住んでいられるといふことは相当のものだといふふうに思つておりまして、ここを一万四千戸しか進んでいないんじゃないかといふことから、特に都市部で何といつても建て替えの促進には容積率に余裕がないといふことがございませう。建て替え費用が賄えないといふことにもつながりますので、容積率緩

和制度を創設する、あわせて、今回の売却もそうですが、建て替えという以前のものについてもこの容積率をこの法律と準じてやらせていただいているといふところが大きな特徴でございませう。

第二には、組合で、なかなか権利調整を仲間です。というのが非常に難しいということがあります。そういう意味では、ディベロPPERに、買受人にしっかりと対応させると。ただし、そこが強引にならないようにということと、住んでいる人が困つてしまふよう、放り出されるなんというものの絶対ないようにということと、そのところを進めていきながらも、住んでいる人を守るといふ観点を含めてこの法律を出させていただいているところでございませう。

○室井邦彦君 ありがとうございます。

大臣が触れられましたけれども、くどいようでありますけれども、このミューンヘン再保険会社が二〇〇三年に公表した世界大都市の自然災害リスク指数、これを見ると、東京・横浜エリアは世界の主要都市五十都市の中で危険度は極めて高い、このようなことでもあります。ひとつよろしくお願ひを申し上げたいと思ひます。

続いて、次の質問に入ります。

このマンションの建て替えに向けた合意形成の促進についてお伺ひをしたいと思います。

耐震性が不足しているかどうか、又は客観的な基準に基づく耐震診断の実績が計画的な老朽化のマンションの建て替えに不可欠である、このように思つております。

旧耐震基準に基づき建設されたストックマンションのうち耐震診断を行った管理組合は三三・二%と、このように数字が出ております。またさらに、耐震診断を行つていないという管理組合が何と五八%、このような数字をお聞きをしております。平成二十五年三月時点で、東京都によるマンション実態調査では耐震診断は一七・一%しか実施されていらないという、これも驚くべき数字なんです。このように倒壊のおそれのある耐震性不足の懸念されるマンションの老朽度の判定が進

んでいない実態が明らかになつたわけであります。

そこで、老朽化マンションの建て替えの合意形成において必要となる耐震診断がなぜ進まないのか、そして老朽化等により建て替えを余儀なくされたマンションの建て替えについてのいわゆる相談体制や整備、情報提供など、老朽化対策の問題に対して議論の方向性を決める上で非常に重要なポイントだと思っております。

そこで、国はこれまでどのようなことに取り組んでこられたのか、また、今後どのように取り組んでいこうとおられるのか、是非お聞かせをください。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

まず、マンションの耐震診断がなかなか進まないということでございます。

よく調べてみますと費用が負担掛かるということで、額は、五千平米程度、ですから、七十戸とかそういうオーダーのマンションで安いもので二百万、図面等があればですね、ないような場合には九百万というようなことでございますが、一戸当たりすれば改修に比べればそれほど額はございませぬけれども、やはり診断ということをやつて、じゃ、どういふに次はやつていくんだというふうな議論もある中で、この費用の問題というのはいまどうしてあるだろうと言われております。

それから、耐震診断の実施方法を誰に頼めばいいとか、専門家ですね、具体的にどういふところに相談して、これも業者を選ぶときにどんな方法で選ぶんだとか、そういうことについてもなかなかそれぞれのマンションの中で議論になつてしまつて収束がつかないというふうなこともよくあるというふうな伺つております。

さらに、これもよく裏の話といえますが実情みたいなことでちよつとお聞かせいたしたく話としては、耐震性不足ということが分かつてしまつたときに、じゃ、このマンション売れなくなるんでは

ないかということが一番実は管理組合の中では議論になるというふうなこともございまして、これは乗り越えなければいけないハードルなんではありますけれども、そういう御心配があつて、その先のビジョンがないとなかなか進めないというのも現状なんだというふうに思ひます。

総じて申しますと、やはりこれはきちつと親身になつて相談をしてあげる体制というのが要るんではないかということに一点目は行き着くんだらうというふうな思つておられて、そういう意味では、公共団体に、先ほどもお答え申し上げましたように、窓口も開いていただいておりますし、マンション管理センターでありますとか再開発コーディネーター協会でありますとか、専門機関もそれぞれが窓口を開いて相談に應じていただいて、一定の成果もこれはあるんだというふうな思つております。

今回の新しい制度、それから昨年の耐震改修法の改正ももちろんでございますけれども、そういうことを契機として、まず公共団体にももう少し情報提供をしつかりやつていただく、私どももそれをしつかりバックアップするということが住民の皆さんに一番身近ということで必要なかなというふうな思つております。

更に加えて、これも先ほどお答えしましたけれども、日弁連と相談体制、それから紛争になつた場合の裁判外紛争処理、ADRでございませぬけれども、これをつくるためにこの法案に関連して現在検討をさせていただいているところでございませぬ。

○室井邦彦君 大臣がお答えになられたように、一千四百五十万人がこういうマンションにお住まいだということでありませぬから、それぞれ行政とも協力は非していただいて、まず情報提供を的確にされるのが肝要かな、このように思ひます。どうぞよろしくお願ひをしたいと思います。

次の質問に移ります。この除却認定マンションに居住していた区分所有者等に対する居住の安定確保、この部分について少しお尋ねをしたいと思

います。

このマンション建て替え法の建て替えの場合は参加組合員の規定があります。この規定の中にこのように示されております。組合が施行するマンション建て替え事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資金、資金力です、及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員になると、このように定められております。そこで、専門的な知識を有するデベロッパー等の事業参画を認めると、こういうことでありますが、そのノウハウや資金力を活用し、マンション建て替え組合の建て替え許可の基準となる事業計画を作成をする。

一方、マンション敷地売却制度の場合は、区分所有者等の意向をデベロッパー等が買受け計画の内容に反映させるといふものと考え、このように考えられると、進めるということですね。

このように、マンション建て替え法の建て替えとマンション敷地売却制度との相違点として、マンションに居住していた区分所有者等に対するまさに居住の安定確保に向けた対応に違いが見られるわけでありませぬ。

そこで、この改正法の第百十五条においてこのように書かれておるわけでありませぬが、国及び地方公共団体は、決議要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなくてはならないというふうな規定、書かれております。そこで、マンション敷地売却制度によつてマンション建て替えは促進するといふふうに私も理解をしておりますが、この居住の安定確保についての対応が後退しているのではないか、こんな心配があります。この辺の、そういう心配がないのかどうか、御所見をお聞きをしたい、このように思ひます。

○副大臣(高木毅君) ただいま御指摘いただきましてけれども、居住しております区分所有者、そして借家人の居住の安定を図ることは極めて重要だと認識をいたしております。

このため、区分所有者につきましては、マンションとその敷地を容積率の緩和分も含めた開発利益が織り込まれた高価で売却すること、そしてまた、除却費や建て替え工事費の補助によりまして事業費を軽減し、区分所有者に還元すること、代替居住をしつかりと提供、あつせんすること、そしてまた、個々の区分所有者の負担を軽減するために、区分所有者の譲渡益について課税の特例を設ける、そして、特に高齢者に対しては、住宅金融支援機構によるいわゆるリバースモーゲージ型の高齢者向けの融資を活用することとしていくところでございます。

また、借家人についてでございますけれども、公共用地補償に準じた適正な額の補償金を支払うこと、代替居住をしつかりと提供、あつせんすること、そして、個々の借家人の負担を軽減するため、移転に充てた補償金について課税の特例をこれもまた設けること、特に高齢者に対しては、別途、公的賃貸住宅や家賃債務保証制度を活用いたしまして、更に居住の安定を図ることとしております。

さらに、デベロッパーに対してでございますけれども、これは、区分所有者や借家人の希望を十分にまず把握する、そして再建マンションや流通物件の中からこれらの希望に最大限近い代替居住を提供、あつせんすることを義務付けておりまして、これがもし取組が不十分という場合には都道府県知事等が勧告して、従わなければ公表するということとしておりまして、このように区分所有者及び借家人の居住の安定の確保をしつかりと行つていくといふふうに考えているところでございます。

○室井邦彦君 時間が来ましたので、終わります。

○委員長(藤本祐司君) この際、委員の異動について御報告いたします。

本日、田中直紀君が委員を辞任され、その補欠として浜野喜史君が選任されました。

○田中茂君 みんなの党の田中茂です。

早速ですが、今回のマンション建て替え円滑化法改正案につきまして幾つか質問をいたします。まず第一に、先ほどからも何度か質問は出ていたと思うんですが、デベロッパー選定における競争性、透明性の確保についてお伺いしたいと思っています。

先ほど局長も若干触れましたが、シンガポールのマンション敷地売却制度の調査報告を読ませていただきましたが、購入事業者の選定は公募入札により行われるとともに、一括売却の合意形成に関わる専門家や事業者と開発を行う購入業者とが完全に分離され、利益相反行為の禁止が厳格に運用されているということであります。

本法律案ではデベロッパーの選定は法律の範囲外ですが、どのようなデベロッパーが建て替えを行うかはこの敷地売却によるマンション建て替えを進めるに当たり極めて重要な要素になると思います。その場合、単一のデベロッパーとの間で話が進められると、買取り価格が果たして妥当なものなのかその適切性を検証することができないため、例えば区分所有者側から見ると安く算定されるという懸念があります。その結果の担保割れなどの可能性があることを考慮に入れると、一旦は建て替えに同意した場合であっても、ちゅうちよする区分所有者も出てくると思います。

また、一方で耐震診断や敷地売却、売却価格などで区分所有者の合意形成が進まず、当初想定していたよりも時間が掛かる状態になれば、デベロッパー側としてもビジネスリスクや訴訟リスクが高くなり、事業への参入が進まないことも想定されます。

そこで、質問なんですけど、競争性に加え、価格査定 of 妥当性と透明性を確保するため、またデベロッパーの事業遂行能力を検証する意味でも、公募入札のような仕組みをつくるべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

また、先ほど御答弁されましたが、ガイドラインを示すというようにおっしゃってしまし

たが、具体的にどのような仕組みを考えていらっしゃるのか、より詳細にお聞かせください。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

御指摘のとおり、どういうデベロッパーを選ぶかということは、この事業を進める上ではもう基本中の基本ということだと思えます。

今回の売却制度では、一般的には複数のデベロッパーの中から区分所有者の方全体にとつて最も有利な条件、買受け価格が一番大きいと思えますけれども、を提示するデベロッパーを選定すべきだ、その選定方法は、当然競争性があり、透明性があるものでなければいけない、こういうふうにも私も考えているところでございます。

法定の中で入札とかプロポーザルの仕組みというものは入れてございませんけれども、御指摘のありましたガイドラインの中で、基本的にはプロポーザル方式を推奨とまで書けるかどうか分かります。具体的には、事業者から提案内容を出していただき出していただく、どういう提案を出していただくかということをお示しをする、そして出てきた提案について、どういう観点から公平な判断をしていくかというふうなお示しをするんだというふうな思っております。

なお、入札方式とかあるいは随契方式というのもメリット、デメリットがございます。例えば小規模なマンションでも、この業者で間違いないということをお示しする必要がある場合、随契の方が早く手続が進むということも考えられますので、問題点をしっかりと指摘をした上で、そういう複数のやり方も選べるようにガイドラインは作ってまいりたいと思えます。

○田中茂君 ありがとうございます。

今の御答弁で関係しているんですが、本法律案では、デベロッパーに対し状況報告を求めることができると同時に、助言等を行い、問題があった場合には報告し、報告に従わなければその旨を公表できるとありますが、どのような形で報告

や公表を想定されているのか、お聞かせいただきたいと思えます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

御指摘のように、本法案では、買受人、デベロッパーでございますが、買受け計画に従ってマンションの買受けや売却、それから一番恐らく問題になるのが代替建築物のあっせん、提供、これを行うことになっていまして、これを計画に従って行わない場合には、都道府県知事が報告、報告に従わなければ公表ということでございます。

報告や公表の方法というのは特に決まりがあるわけではございませんが、一般的には、報告に関しては報告書等の書面交付で行われることが多いと思えます。また、公表に関しては、会社名の公表に至った原因や事実、これにつきまして公報掲載、記者発表、ホームページへの掲載などによって行うということだと思えますので、今回の制度でもこういう方法が取られる。また、必要があれば、これもいろんな方の御意見を聞いてでございますが、ガイドラインの中にも載せていきたいと思えます。

○田中茂君 先ほど委員の方も若干ちよつと触れていらつしやいましたが、利益相反、利害対立が起きる可能性も十分あるということですので、この辺、マンション建て替えを円滑に進めるためにも十分検討していただきたいと思えます。

次に、ほかの法制との整合の問題についてお聞かせいただきたいと思えます。

建築基準法が改正され、現在の耐震基準が定められたのは昭和五十六年でありました。したがって、耐震性の不足の老朽化マンションは多くが昭和五十六年以前に建てられたと考えられます。一方で、建築物の高さの規制制度が拡充されましたが、その代表的制度が日影規制制度で、昭和五十年に創設されたと思えます。

現在、老朽化マンションを建て替えようとした場合、容積率を緩和しても、周辺地区に日影規制

が掛けられると建物の高さが抑えられ、結果として容積率を最大限に活用した高度利用が実現できないといったケースも少なくないのではと思えます。このような日影規制を始めとした斜線制限、関連する条例なども含む規制緩和や調整などの措置を講じる必要性があるとは思いますが、その辺、現状に即した適切な運用が求められると思えますので、国交省の御見解をお聞かせいただきたいと思えます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

容積率に関しては、事業採算とかマンションの危険性を除去するために必要だという観点でできるだけ高くした方がいいという立場と、それから、周りの方が主なのでございませうけれども、日影を受けるとか圧迫感があるとかいうことでできるだけ抑えてほしいという立場、両方の立場を公共団体がよく現状も見ながら最後は許可の判断をしていただく、こういうことになるんだと思えます。

御指摘の高さについても、そういう観点からどういうふうな判断していくかというのは一義的には公共団体が決めていくことなんだと思えますけれども、一つ、日影規制に関して申し上げますと、これは日影を受ける側が落ちることを許容しないということを決めるというルールでございます。この容積率の許可等の中で日影について緩和をするということはできないというのが現行のルールだというふうな思えます。

一方で、最近、東京の都心区なんかでも開発の促進エリア以外のところは高さの制限を都市計画で掛けるようなケースが出てまいっておりますけれども、こういうものにつきましては、これは区判断でどういうふうな決まりの中で書くかでございますけれども、総合設計などについては、高さを緩和できる場合、というふうに定める場合と緩和できないように定める場合、これはいろいろ公共団体でそれぞれ現場の事情でやられておりまして、どういうやり方がいいのかということをお聞

で一律にお示しはできませんけれども、基本的な考え方については公共団体と基本的に意思疎通を図りながらやってまいりたいと思います。

○田中茂君 規制緩和に関してはなるべく不公平感が生じないように徹底していただきたいと思っております。

時間が来ましたので、私の質問は終わりにします。

○和田政宗君 みんなの党の和田政宗です。

私は、法案に関連しまして、長周期地震動が建築物に与える影響と対策について聞いていきます。

長周期地震動が超高層ビルに与える影響については、Eーディフェンスでの実験において、南海トラフの三連動地震の三・八倍の強さを加えるビルが倒壊する、すなわちビルが折れるとの結果が出ていますが、この三・八倍という強さの揺れは通常あり得ないとしても、地盤の状況とか地震の周期と合い、共振することによって可能性はゼロではないと言えます。

国として、超高層ビルが長周期地震動によって重大な損傷や倒壊する可能性をどのように考えているのか、お聞きいたします。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

大規模地震においては、地盤の状況や地震波の伝播の仕方によって、建築物に作用する地震動のうち長周期の成分が増幅をして、固有周期と一致するところでは、超高層の建築物等がそれに共振をして被害を受ける、これが長周期地震動による被害ということになります。

このため、超高層建築物の新築時には、これ一件一件特定の地震波を入れてチェックをするということ、手続上は大臣認定という形を取らせていただいております。この大臣認定の基準につきまして、平成二十二年の十二月に、それまでの研究の知見を踏まえて想定東海地震、東南海地震、宮城県沖地震を従来の波に加えて、この地震動に対応して個別検証を行うときにどうい

チェックをすべきかということを決めました対策試案というパブリックコメントを出しました。

この三つの地震波を想定した場合に、既存の建築物がそれほどの程度の被害を受けるのかということ、先ほど実験の紹介がございましたけれども、既往の実験、解析結果では、この地震動によつては倒壊とかそれから崩壊、これは崩壊というのの一部の階が崩れてすくと落ちる、こういうことでございまして、これはあつてはならないのですが、これは発生しないというふうな今のところやつた実験、検証の中では認識をしておりますが、最終的には個別に全部チェックをしていかないと分からないという面が残っているというふうに思います。

それから、現在内閣府においてこの地震動の見直しを南海トラフ地震、首都直下地震を想定して行つていただいているところと認識をしております。この検討がまだ終わっておりませんので、実は先ほど申しましたパブリックコメントで示した基準についてはちよつと見合せをしておりますので、この内閣府の検討を待つて対策をしていきたいと思ひます。

この検討の波はまだ示されていませんので、これによつて倒壊するかどうかということは今ちよつと申し上げることはできないというふうに思ひますけれども、検討が終了すれば、新築のものはもちろんでございますが、既存のものについても、これ行政指導ということになります、危ない可能性のあるものについては、超高層のデータ全て私どもで把握しておりますので、しっかりと対策を講じていただくように要請していきたいというふうに思ひます。

○和田政宗君 今答弁にありましたように、長周期地震動について、これは内閣府で今分析等が行われているということですが、地盤の状況や地震波によつて全く違う揺れになりますし、関東平野と大阪でも違いますので、綿密な計算が必要になるわけですね。

内閣府の分析、これ早急に進めていただきたい

というふうに思ひますけれども、現在の進捗状況、いかがでしょうか。

○政府参考人(日原洋文君) 内閣府におきましては、今お話のありましたように、南海トラフの巨大地震モデル検討会及び首都直下地震モデル検討会を設置いたしました。両検討会を合同いたしましたので、それぞれ長周期地震動の検討を行っております。

具体的には、いわゆる東日本大震災ですね、東北地方太平洋沖地震におきます長周期地震動の発生メカニズムなど最新の科学的知見を踏まえまして、例えば地盤のどこがどういふにずれるかという断層モデル、あるいは地震波の伝送経路に設定を一定設定いたしました。それを基にスーパーコンピュータを使用してシミュレーションモデルを動かして、それをまた観測データと突き合わせてチェックし直すという作業を行っております。それを基に、各地域でどのような長周期地震動が想定されるかということの検討を行っております。年内には少なくとも公表したいというふうに考えておるところでございます。

その結果を踏まえまして、関係機関と連携し、高層建築物におきます対策の必要性、あるいは家具の固定の必要性、人体に与える影響など、対策を検討してまいりたいと思っております。

○和田政宗君 年内に公表されるということで、これを受けて国交省では取組を進められるということだと思いますけれども、そもそも東日本大震災による長周期地震動の建物への影響については、国交省として独自にどのような分析を行つて、その後どのように取り組んでいるのでしょうか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。先ほど申しましたパブリックコメントを行った直後に東日本大震災が起こりました。この大震災によつて、震度計をあちこちに建築研究所が設けておりまして、これで一定のデータができた、それを反映しなければいけないというやさき

に、内閣府の方で新しい波の検討が始まるということ、その時点で一旦先ほど申しましたように凍結をいたしましたところでございます。

凍結をいたしましたのが、二十四年の七月に、このまま、パブリックコメントした基準があるにもかかわらず前の基準のままで認定を続けるのはまずいのではないかと、結果的に、工事をやられて後で手戻りが出てくるということがまずいのではないかとというふうな考えまして、二十四年七月から、パブリックコメントのときの基準ないしは、それぞれ超高層の設計をするところは相当な専門機関でございまして、いろんな情報を仕入れられてより安全な基準でチェックをしているというところは、そういう基準を使つて従来の基準よりも厳しめに見ていただくように運用を開始したところでございます。これはあくまでも行政指導でございまして、漏れなくやつていただいていると認識しております。

○和田政宗君 日本はこれだけ高層建築普及しておりますので、長周期地震動に対する取組というのは極めて重要であるというふうに思ひます。

東日本大震災の際には、建築物もそうでしたけれども、津波対策についてももっとしっかりと対策が打てていればという事例が幾つもありました。起きてから、あのときこうしておけばよかったというのでは遅いので、早急に長周期地震動への取組を強化し、進めるべきだと考えますが、太田大臣はどのように考えるでしょうか。

○国務大臣(太田昭宏君) 私が学部、大学院では、まさにこの土木構造物と地盤との関係性の中で、固有振動、それぞれ物は持っていますから、が共振を起こした場合にどの程度のものであつて、そしてフックのばね定数のkというのがループを描くというのが私の学部、大学院の時代の研究でありました。

非常にこの長周期地震動というのは、当時はビルもそんなに高くなかったわけでありまして、この間の東日本大震災で大阪のビルが大変揺れたというふうなこともあつたりしまして、かなり固

有振動というのが非常に難しい。しかし、そうしたことに対応しなくてはならないということで、内閣府を中心として今研究をしているという状況だと思います。

それに先駆けて、先によつておこなうかやいけないというので、この間の虎ノ門ヒルズもそうなんですけれども、物すごい免震構造を造つていつて、ラバーを入れたりいろんな形で、何が来ようと大丈夫というようにしているというのが現状であります。既存の高い建物がどのようになるかということは、この間の東日本大震災の例というのは一つの事例になると私は思っております。

それなりの、まず建物自体をどうするということでなくて、そこにコピー機なんか、もうこれは凶器になりますから、そうしたこともまずできるということをしつかり、この高い建物に住んでいる企業は対応ということがまずは大事なことで、そして本格的なことは今政府で研究をしているという状況だと思います。

○和田政宗君 この長周期地震動については年内に内閣府が公表ということで、それからどんどん進めていただけるというふうに思っております。これはまたこの委員会の質疑等でしつかりと検証をして、私どももサポートをできるところがあればしつかりサポートして、しつかりと国の防災を高めていければというふうに思います。

質問を終わります。

○辰巳孝太郎君 日本共産党の辰巳孝太郎です。今法案は、マンションを除却し、その敷地売却を推進するもので、現行法にありましたが危険又は有害な状況にあるマンションの建て替えの勧告制度等を廃止し、耐震不足のマンションを建て替えとは違うマンションの除却、敷地売却を実施しようとするものであります。

一九八一年五月以前の旧耐震基準で造られたマンションで耐震不足のものをまず特定する必要があります。そのためには、耐震診断を実施してもらうことが何よりも必要であります。東京都の調査では、旧耐震基準の分譲マンションの八

割以上が診断すら行っていないということであり

ます。国交省に確認しますけれども、この耐震診断、そして改修に対する補助制度の整備状況はどうなっていますでしょうか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

マンションを含む耐震診断、耐震改修への補助制度につきましては防災・安全交付金等によって支援をしております。診断については、通常でございまして、国三分の一、地方公共団体三分の一、合わせて三分の二、改修につきましては、国一・五％、公共団体も同じでございます。合計三三％というのが今の補助制度でございます。この補助制度につきましては、普及状況でございますが、平成二十五年年度時点で、診断については、市町村の数のベースで三四％、人口に置き換えますと、大都市で整備されておりますので六五％、それから改修につきましては、市町村の数のベースで二九％、人口ベースでは五五％、前年に比べれば数％ずつ上がっているというような状況でございます。

○辰巳孝太郎君 これから耐震化を進めていかなきゃいけないということですから、まだ人口ベースでも六割ほどということですから、これもっと進めていかなきゃいけないと思っております。補助制度は、国としてはあるけれども、そもそも自治体がこの制度をつくっていなければ活用できないということでもあります。そういうことの背景の一つには、やはり三分の一とはいえず、自治体でも負担があるということではないかと思っております。まして、本年六月四日の全国市長会、この決議の中には、地震・津波対策の充実強化についてという項目の中にあります。民間住宅等の耐震化促進補助事業等、防災・減災に係る諸事業に対して、事業推進を図るとともに、財政措置を拡充強化すること、こういう要望も出ているわけですね。

以上が国や自治体の問題なんです、じゃ、一

方で区分所有者にとつての課題とは何かといえ

ば、これもやはり経済的なハードルだと私は思います。国交省の資料でも、やはり耐震化の阻害要因、一番目に挙げられているのが耐震化に要する費用負担が大きいということでありまして、日本マンション学会のマンション建替えに関する意見では、マンションの建て替えが進まない理由について、これは決議要件ではなくて区分所有者の経済的負担が主な理由だと、こういうふうにも言っているわけでありまして。

そこで、大臣にお聞きをしたいと思いますけれども、やはり昨年改正された耐震改修促進法にのっとりながら、耐震の診断そして改修に対する国の補助を今よりも拡充する、広げる必要があると思えますけれども、どのようにお考えでしょうか。

○国務大臣(太田昭宏君) 何といつても個人の所有物ですから、マンションの耐震化に当たつても一般の住宅の耐震化に係る補助率との整合性というものを図る必要があるというふうに思います。そういう意味では、避難路の沿道のマンション等について、補助率を引き上げたということを想定して昨年のそうした対応をさせていただいて、現在、私ずつと見ておりますと、地方自治体が三月議会とかそういうところで徐々に対応を加えてきているという状況があります。それから、それがきちつとできれば私は適正な対応が恐らく多くの方たちができるようになるというふうに思っております。もう少しそこはこの法律の状況を見えていく、そして地方自治体へのお願も加えていくということが大事なことで、たというふうに思っているところなんです。

○辰巳孝太郎君 是非、高齢化が進む中で、まず改修と。そして、それをどうスムーズにしてい

かというところでいえば、引き続きこの制度の拡充を求めていきたいと思ひます。

今法案は、区分所有者に決議が可決をされればいや応なく出ていかせるといふことになりま

えと今回が違うのは、従来は新築のマンションというものに置き換わると。今回は、制度上の理解としては価値がお金に換わると答弁もされておられます。つまり、今回の制度では、元のところに戻るといふ権利といふますか、これは保障されないということでもあります。

確認をしますけれども、買受人に対して代替住居の提供、あつせんを今法案でも義務付けるということでもあります。では、戻らない方々には具体的にどのように住居は担保されるのかということを確認したいと思ひます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

代替住居の提供、あつせんは、区分所有者あるいは借家権者のいずれに対しても行うものでございまして、また、戻る、戻らないにかかわらず、言い換えますと、建て替えマンションも一つの選択肢でありますし、近傍で流通をしている中古マンションないしは賃貸住宅を提供、あつせんするということも居住者側から見れば一つの選択肢ということでございます。建て替え後のマンションに限つてあつせんをするということではござい

せん。その上で、これも繰り返しになりますけれども、提供、あつせんについてはガイドラインでしつかりやり方等をお示しをし、特に区分所有者個々の方の御意向、場合によつては経済条件、こういうこともしつかり把握をしていただくこと、希望が一番近い物件を何とか探してくるということをしつかりやつていただくということをお示しをしたいというふうに思ひます。

加えて、都道府県知事ないしは市長が、不十分な取組については、先ほど来御説明していますように勧告、そして勧告に従わない場合には公表という一種のペナルティーも設けて、しつかり監督をしていただけるようにしてまいりたいと思ひます。

以上です。

○辰巳孝太郎君 それで本場に十分なのかという

議論が先ほどもありましたけれども、今法案は、市町村が手を挙げてマンション等の除却や建て替えを求めていく現行の危険マンション勧告制度とは違って、区分所有者からの発意だからあくまで自治体の関与は少ないと、つまり公営住宅などの提供は求められないということであります。

二〇〇六年の住生活基本法の第六条でも、住生活の安定とその向上が健康で文化的な生活にあって不可欠な基盤だとして、高齢者などの居住の安定の確保が図られなければならない、こうされているわけですが、私はこの精神にも反するんじゃないかというふうに思います。

もう一つ、続けて確認しますが、今法案は、耐震不足のマンションに限定をして敷地売却を認める法改正であります、今後この対象を一般の老朽化したマンションに広げるつもりはあるんでしょうか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

先ほども御説明をいたしました、この法案を作るに際しまして、どういうマンションを要件にするかということについては、一方で事業を幅広くやって耐震化を進めたいという観点から検討もいたしました。しかしながら、例えば高齢者の方がマンションを買われて、買うときには分からない形で建て替えの話が進んでいった。入居後一年たつたら出ていかなければいけない。これは、財産権についてかなり侵害されると言っているから、なかなか分かりますが、財産権の保障という考えからすると、従来でいえば難しい問題、慎重に検討すべき問題、たというような議論をいたしました、結果としまして、身体の安全、それから周りの方々にも迷惑を掛ける、危険をもたらず、加えて、昭和五十六年以前のマンションは耐震性が低いということについては、かなり可能性については周知をされてきている、こんなことを勧告しまして、耐震性がないマンションに限ってこういう決議による売却ができるのではないかと、というふうな結論に至ったわけでございます。

そういう意味では、耐震性不足マンション以外のものを対象にするのは困難だと思えますし、また、国交省としても近い将来に、まあ未来永劫ということとはとても言えないと思えますけれども、近い将来に耐震性不足マンション以外のものをすぐ加えていくということは今は想定しておりません。

○辰巳孝太郎君 考えていないということであります。

私、一番危惧するのは、大手デベロッパーは、この限定を外して拡大するようにということをお願いしているわけですよ。この大手デベロッパーが中心になつてつくっている老朽化マンション対策会議では、二〇一四年一月二十一日の提言でこう書いてあります。現行の建て替え決議制度以外に区分所有者関係の解消制度が必要であることについてかねてから主張してきたが、この際、耐震性に問題のあるものに限定せず、社会的に陳腐化したマンションをも広く対象とし、劣悪な環境や不便を強いられているマンション居住者のニーズに広く答えるべきである、こういうふうな求めているわけですから、私は、先ほどありました個人の財産権を侵すおそれのあるものだから、こういうものを拡大することがあってはならないというふうな言っておきたいと思えます。

そこで、やはりこれからも長く住みたいという人にだけ良質な情報を提供して選択肢を広げることができると、私はここが行政の頑張りどころではないかなというふうに思っております。

そこで、確認しますが、行政として、耐震診断、耐震改修を行おうとする管理組合に対して、費用やまたその工法についてどのような情報提供を行っているのか、簡潔にお願いします。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。

現行で、例えば東京都とか横浜市などの地方公共団体におきましては、マンションの耐震診断、耐震改修を促進するために、管理組合に対して広

報、これは一般的な広報でございますが、加えて、ダイレクトメールの送付、それから戸別訪問、無料相談会、こんなことを開催しまして、様々な働きかけを行っているというふうに認識をいたしております。こういった取組、公共団体にとつても負担になる面もございますけれども、安全の確保という観点から、各公共団体がこういう取組を強化していただくようお願いをしております。

あと、先ほどの、繰り返しになりますが、財団法人、社団法人等で専門的な相談に必ず体制も現在取られていますので、これも充実をしてまいりたいと思えます。

○辰巳孝太郎君 充実という話でありましたけれども、今回のスキームでは、百六万戸のうち、今回の敷地売却では約十二万戸、約一割の建て替えを促進しようとするものでありまして、本来であれば改修しようとする、四十二万戸をこれ想定されるんですが、ここに一番の重点、力点が置かれるべきだと私は思っております。

最後に、一つ、耐震改修で紹介しておきたい事例を紹介させていただいて終わりにしたいと思うんですが、先日、大阪の枚方市というところにある築三十八年、三百八十戸の分譲マンションである労住まきのハイツというところにお邪魔をしてまいりました。ここの管理組合は、耐震改修の検討に当たり、基本的な方向性として鉄骨筋交い工法、あのバツテンのやつですね、これはもう見た目が悪いからやらない、もう一つは修繕積立金の範囲内でやると、こういうことを基本的に条件に挙げまして、その結果として鋼板パネル耐震壁というのを採用するということになった。私、それも見てまいりました。

住民の皆さんは、当然、建築の素人でありまして。行政では、認められる工法などについて制約があつたりして、住民の様々な要望に添えてもらえないのではないかと、という声も私聞いております。結局、この管理組合では、NPO法人に耐震診断と設計を行ってもらった。工事の結果、I

s値は〇・八から一・一にすることができるといふことであります。六千万円というローコストで耐震改修もできると。

その背景には、やはり専門家、施工会社と管理組合が信頼関係を築いて、管理組合、住民の方が合意形成を粘り強く行ってきたということに一番あると思えます。区分所有者の合意形成を促して耐震改修を実現していくためには、やはり行政からの情報提供とそれぞれの信頼関係というのが一番大事だと思うんですね。

昨年、せっかく、せっかくですよ、様々な新たな耐震改修工法を認める法改正というのがされました。主な耐震改修……

○委員長(藤本祐司君) 申合せの時間が来ておりますので、ポイントを絞ってください。

○辰巳孝太郎君 工法ですね、このマンション耐震化マニュアルというので例示してくれているわけですよ。だけど、これ、最後の改定が平成二十二年でしよう、四年前なんです。結局、法改正のものがここに反映されていないということになつておりますので……

○委員長(藤本祐司君) そろそろ終わってください。

○辰巳孝太郎君 私は、二〇一〇年に改定されたきりで全く反映されていない、ほんまにやる気あるのかというのを最後に申し上げて、耐震改修のために全力挙げて私も頑張りたいたいということを申し上げて、終わりたいと思えます。

○吉田忠智君 社会民主党・護憲連合の吉田忠智です。

本法案は、生命、身体保護の観点から、耐震性不足のマンションについてマンション敷地売却制度と容積率の緩和特例等により建て替えを促進するものでありまして、基本的な方向性は賛同できるものであります。

ただ、生命、身体保護のためとはいえ、これは憲法二十二条の居住、移転の自由、二十九条の財産権などの基本的人権を制約するものであります。

築年数が上がれば世帯主の年齢も上がり、永住志向も高まるという傾向も見られます。それだけに、住み替えを迫られる旧所有者や借家人には十分な配慮が必要であります。特に高齢の旧区分所有者が新マンションへ再入居を希望する場合は、地域とのつながりを維持するという観点から、なるべく再入居が認められるべきであります。不動産業者の方に聞きますと、広告費も浮きますので、幾らかデイスカウントして売買することも可能だそうであります。

なるべく旧価格と同程度で再入居を認めるべきだと思いますが、いかがでしょうか。また、その旨、現在作成中のガイドラインに書き込むなど、買受人に助言していただきたいと思いますが、いかがですか。

○政府参考人(井上俊之君) お答えを申し上げます。御指摘は、高齢者の居住者の方々の居住の安定を図るためには、できればしてさしあげたいなというふうな思ふ反面、これはあくまでも個人の財産でございまして、やはり今あるものが幾らで評価をされ、新しいものが、デイスカウントはされるにしても幾らで評価されるのかというところについては、ある種の原理原則というのは貫かれなければならぬというふうな思っています。

その上でございしますが、この制度、そもそも、できるだけ従後の開発利益を見込んでマンション売却の価格に反映させるという仕組みでございまして、御指摘の趣旨にはそもそも沿った制度だというふうな考えておりますし、また、補助等々でできるだけ費用の圧縮、その他居住の安定措置も様々講じておりますので、できるだけ高齢者の方がお困りにならないような運用をするように努めてまいりたいと思えます。

○吉田忠智君 旧耐震基準といいますが一九八〇年以前でありまして、新築で購入された方は既に住宅ローンを完済したと考えられるわけですが、中古での購入等によって住宅ローンが残っているケースもあり得るわけがあります。こうした残債

があるような場合に、旧区分所有者が現役世代であれば返済能力に応じて新たな住宅ローンも可能であります。しかし、残債があつて住宅ローン自体を組めないということはレアケースだろうと思えますけれども、頭金等の初期費用も払えず、住宅ローンの返済条件が厳格化されるおそれはないかというのが懸念されるわけでありまして、これはどのように考えればいいのか、伺いたいと思えます。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。基本的に五十六年以前のマンションですので、古くから居住されている方はローンは終わっているのかなど、それから、バブル期に非常に値上がりをしてしました。この頃買われた方も既に二十数年経過してしますので、大きなローンが残っているというところは一般的にはないのではないかというふうな思っております。そういう中で、中古の価格も安定し、それから経年とともに、だんだん下がるというのが一般的なところでございまして、その段階で買われた方が、残っているローンの残債と今回開発利益なども見込んで分配金を取得するその額というものが逆転をする、あるいは大きく割り込むということはほとんど想定できないのではないかと思いますけれども、一点、残債がどうしても残る方については、その残債の返済、これしなないわけにはいきませんので、債務保証の仕組みがございまして、予算措置上この債務保証の対象としたところでございまして、

そのほかに、どうしても困るという個々の方々については、買受人ができるだけ安い中古マンションを、もうこれやむを得ないと思えますけれども、探してくるか、そういう措置を通じてできるだけの御希望に沿うように努力をすべき、そういうことについてガイドラインで示してまいりたいと思えます。

○吉田忠智君 御高齢の方が全く新しい場所に住むというのは本当に困難だと思います。御高齢の旧区分所有者がせめて同じ町に住み続けるために

は、住宅を購入するしかないというケースもあり得るわけでありまして、住宅金融支援機構の、先ほども答弁がありましたが、リバースモーゲージ型住宅ローンは上限が一千万でありますから、残債がある場合は新たな住宅を購入するために御高齢の方でもローンを組む必要があるのではないのでしょうか。御高齢の方は賃貸に行くしかないという事態にならないのか、伺います。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。御高齢の方につきましても、同じような理由でローンが大きく残っているとすることは一般的には非常に少ないのではないかと思います。また、開発利益をできるだけ織り込むというのは先ほどお答え申し上げたとおりでございまして、リバースモーゲージ型ローンは返済の可能性なんかも年金生活の方の実情を踏まえまして考えた上で一千万円というのが限度額でございまして、これが足りないのではないかと御指摘もあるかと思えますけれども、先ほど来申し上げておりますように、できるだけ近傍で住みやすい中古住宅を探すというように対応、それから場合によってはもうセーフティネットということで賃貸住宅あるいは公営住宅のあつせんみたいなことも含めて重層的に対応して、漏れのないようにしてまいりたいと思えます。

○吉田忠智君 住人や買受人への周知策として、現在ガイドラインを作成されていると聞いておりますけれども、実務の様々な場面を想定した利用者目線のものにしていただきたいと思っております。

ガイドラインには、管理組合の方や借家人などの当事者、あるいは弁護士などの専門家等の多様な意見を反映すべきと考えますが、いかがですか。

○政府参考人(井上俊之君) お答え申し上げます。この制度をつくるタイミングにも、御指摘のような

方々の団体などの意見を伺ったところでございまして、大きな方向としてはおおむね賛同いただいたという経緯がございまして、ガイドラインにつきましても、同様に、そういったいろいろな立場の方々の目線をちゃんと取り入れるように意見を聞いてまいりたいと思えます。

○吉田忠智君 買受人による代替住宅の提供、あつせんというのは非常に幅のある概念であります。とにかく旧区分所有者や借家人が割り切れない思いで立ち退きを迫られるようなことのないようにしていただきたいと思いますが、大臣、見解を伺います。

○国務大臣(太田昭宏君) 耐震ということを考えて、これは相当きつと、なかなか今までの制度で進みませんものでしたからこの制度をつくったんですが、私、一番ずつと気にしていたのは、そこから高齢者やローンを抱えたりお金がない方が追い出されて、やはり高齢者になりますと、近くに住みたいとか人間関係が遮断されるというのが一番つらいことでもありますから、そうしたことをよく、単なるお金だけの問題ではない、心情というものも酌み上げて、これらの区分所有者や借家人が心の中に割り切れなさを持つというのではない形で対応していくことをどういうふうにするかというところが一つの大事な課題だったと思えます。

高額でマンションを売却できるようにするというところもありまして、借家人については適正な額の補償金が支払われるということもありますが、何といたしても、買受人に対して、借家人の、あるいは区分所有者の希望に最大限近い代替住居を提供、あつせんするということを義務付けられることが一番大事なことでございまして、今回こうした法案を出させていただいているところでございまして、これは、法案ではそうなっているけれども現実にはなかつたというふうなことはないように、よく目を届かせていく必要があるというふうには私は思っております。

○吉田忠智君 是非よろしく願います。

最後の質問ですが、本法案による新マンションの容積率緩和は、耐震性不足の旧マンションの除却が周辺住民の安全にも貢献する点で、他の経済活性化や開発目的の容積率緩和とは異なり、賛同できるものであります。しかし、いかに住民の安全に資するとはいえ、日照や強風など、住環境や景観への影響から周辺住民が反対することも予想されます。

現在、建築紛争についてはあくまでも民民の調整ということで、法律ではなく自治体独自の建築紛争予防条例などにより対応しています。条例に基づき自治体による住民説明会や、本法案にも建築審査会の同意など保障されていますけれども、いまだに紛争は後を絶ちません。形だけの住民説明会、事業者寄りの審査委員、建築確認を盾に聞く耳を持たない事業者など、問題事例を聞くにつれ、残念ながら現行制度は建築紛争予防に有効に機能していないと言わざるを得ません。

建築紛争予防制度について、国交省として改善を検討すべきと考えますが、いかがですか。
○政府参考人(井上俊之) お答え申し上げます。建築物の相隣関係につきましては、建築基準法で高さ制限、それからこの高さ制限の一種でございますが日影規制などのルールを、これは明確なルールを定めているわけでございまして、このルールを守るという上での建築行為は基本的には認められるということだと思えます。

例えば、南側にマンションが建つと日影になると反対されるマンションの方々も、自分のマンションが実は北側に同じ日影を落としているというふうなことでございまして、お互いの影響をどこまで認め合うのかというルールを建築基準法で決めているということなんだと思えます。また、建築基準法を遵守しても、一方で常識を欠いた極端な建築行為とか権利の濫用というような場合には、これは民事紛争ということで、民法上の不法行為ということで、最終的にはこれは司法の場で解決されるということでございます。

そうはいいながら、いろいろ現場でもめ事があるということで、これにつきまして、根本的解決はルールをちゃんと直すということなんだと思えます。

実は、昭和五十一年に日照紛争が非常に多かったことを背景に日影規制というのを新たに建築基準法に導入したということがございまして、これはまさに典型例でございまして、最近であれば、東京都の区部などで、先ほどもちよつと申しました絶対高さ制限を新たに導入して、一定のもの以上のものは原則認めないというような規制をしつかり掛けるということが行われているところでございまして。

建築条例、紛争条例のあつせんとかそういうものにつきましては、手続は努力義務になります。が、あつせんとか調停は、これ行政指導ということでございまして、行政手続法の規定に基づいて強制力はないということでございまして、そこに効果がないという御指摘があるんだと思えますけれども、現行の法体系はそんな形になっているというところでございまして、直ちに基本のルールを見直す必要があるかと言われれば、そうではないのではないかと思います。今回こういう新たな仕組みを導入することもございまして、建築紛争の最近の動向については、もう一回私どもとして調べさせていただきたいと思えます。

○吉田忠智君 実態をよく調べていただいて、また、制度的な見直しが必要であればしっかりとやっていただきたいと思います。
以上で終わります。

○委員長(藤本祐司君) 他に御発言もないようです。質疑は終局したものと認めます。

これより討論に入ります。
御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願います。

○辰巳孝太郎君 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に反対する討論を行います。

本改正案は、法律の名称を「マンションの建替

えの円滑化等」から「マンションの建替え等の円滑化」に変え、マンションの除却、敷地売却を推進するものであり、これまでの建て替えとは全く違う、法の性格そのものを変えてしまうものであります。

反対する第一の理由は、現行法にあつた危険又は有害な状況にあるマンションの建て替えの勧告制度等を廃止し、居住者に対する代替建築物の提供等の行政の関与を弱めているからです。耐震不足のマンションを建て替えてはならず、いきなり除却、敷地売却を実施しようとするものであり、マンション敷地売却制度ありきにほかなりません。

第二の理由は、居住者の住まいの安定よりもダイベロツパーの利益が優先されるものになるからです。

敷地売却制度創設と容積率緩和措置と相まって、一部のゼネコン、ダイベロツパーに都市開発用地を確保させ、区分所有者に対する強要や管理組合に売却を求めるおそれがあります。

第三の理由は、敷地売却に反対した五分の一未満の区分所有者、賃借人は意思に反して強制的に売却されることになり、生活基盤が失われるからです。特に、高齢者など資力を有しない区分所有者は再びマンションや戸建て住宅を購入するのは困難です。賃貸住宅入居でも契約締結を断られるなど、安心、安全な住居を確保できないことも予想されます。現在マンションに住んでいる人の過半数は永住を望んでいます。

第四の理由は、改正案では、マンション耐震性不足を理由に、補償金を払えば賃借権を消滅させることができるとしており、借地借家法の正当事由制度を掘り崩すことになりかねないからです。

最後に、マンションは必然的に老朽化しますが、その対応として、やみくもに建て替えを急ぐのではなく、管理して長く使うことを基本とするべきです。安心して住み続けられるためにも、修繕積立金の範囲内でできる耐震改修等、現実的な対策を取るべきであると指摘し、反対討論を終わります。

○委員長(藤本祐司君) 他に御意見もないようです。討論は終局したものと認めます。

これより採決に入ります。
マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に賛成の方の挙手を願います。

(賛成者挙手)

○委員長(藤本祐司君) 多数と認めます。よつて、本案は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

この際、田城君から発言を求められておりますので、これを許します。田城郁君。

○田城郁君 民主党・新緑風会の田城郁です。

私は、ただいま可決されましたマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対し、自由民主党、民主党・新緑風会、公明党、日本維新の会・結いの党、みんなの党及び社会民主党・護憲連合の各派共同提案による附帯決議案を提出いたします。

案文を朗読いたします。
マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

一 老朽化マンションについて、建替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による老朽化マンションの建替え等の促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制の在り方等について、引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと。

二 更新二丁の強い団地型のマンションについては、その再生のための施策の在り方について、まちづくりの観点も含めて幅広く検討を行うこと。

三 マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の前提となる耐震診断が広く行われるこ

とが重要であることから、共同住宅向けの耐震化のための支援制度の一層の充実に努めること。また、既存ストックを有効活用する観点から、区分所有者が改修か建替えか売却かを的確に判断できるよう、判断基準の作成、普及に努めること。

四 マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンションの区分所有者及び借家人に対し、認定買受人が第百十三条の代替建築物の提供等を実施するに際しては、できるだけ区分所有者及び借家人の要請に沿った提供等となるよう努めること。

五 マンション敷地売却の際には、除却の必要性に係る認定、マンション敷地売却決議、配金取得計画の決定等の各段階において紛争の余地を少なくすることが重要と考えられることから、耐震性の判断、買受人の選定、配金等の算定等について、適切かつ明確な基準やガイドラインを示すこと。

入除却の必要性が認定されたマンションの建替えに係る容積率の特例については、特定行政庁において、周辺地域への影響を十分に考慮し、地域住民の理解を得る努力をした上で、円滑な建替えが可能となるような運用がなされるよう、必要な助言を行うこと。

近年の老朽化マンションの増加の実態を踏まえ、本法に基づくマンション敷地売却事業のほか、マンション建替事業や耐震改修などのマンション再生に向けた制度が十分に活用されるよう、地方公共団体や関係団体等と連携し、制度の周知や費用の支援、相談窓口の設置、紛争処理体制の整備なども含め、その対応に万全を期すこと。

右決議する。
以上でございます。

○委員長（藤本祐司君）　ただいま田城君から提出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

सु.

〔贊成者举手〕

○委員長（藤本祐司君） 全会一致と認めます。よつて、田城君提出の附帯決議案は全会一致をもつて本委員会の決議とすることに決定いたしました。

ただいまの決議に対し、太田国土交通大臣から発言を求められておりますので、この際、これを許します。太田国土交通大臣。

○国務大臣(太田昭宏君) マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま可決されましたことに深く感謝申し上げます。

今後、審議中における委員各位の御高見や、ただいまの附帯決議において提起されました事項の趣旨を十分に尊重してまいる所存でございます。

ここに、委員長を始め理事の皆様、また委員の皆様、御指導、御協力に對し深く感謝の意を表します。

誠にありがとうございました。

○委員長（藤本祐司君） なお、審査報告書の作成

につきましては、これを委員長に御一任願いたい
と存じますが、御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」
○委員長（藤本祐司君） 御異議ないと認め、さう決定いたします。

○委員長（藤本祐司君） 次に、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を議題といたします。

提出者衆議院国土交通委員長梶山弘志君から趣旨説明を聴取いたします。梶山衆議院国土交通委員長。

○衆議院議員 樺山弘志君　ただいま議題となりました宅地建物取引業法の一部を改正する法律案につきまして、提案の趣旨及び内容を御説明申し上げます。

宅地建物取引業に従事する宅地建物取引主任者

については、昭和三十二年に制度が創設され、宅

地建物の安全な取引のために欠かせない役割を担っております。この宅地建物取引主任者の主要な業務である重要事項説明では、これまでの法令改正により説明事項が増加しているほか、例えば、建物についてアスベストの使用調査がある場合は、その内容についても説明する必要がある等複雑化しているところであり、宅地建物取引主任者の果たすべき責任は増大しております。

また、我が国は欧米に比べて全住宅流通に占める中古住宅の割合が低い現状にありますが、中古住宅流通のより一層の円滑化を図っていくためには、消費者が安心して取引を行うことができる環境整備が重要であり、そのためには、宅地建物取引主任者が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社及び金融機関等の関係者と連携の上、ワンストップで中古住宅の流通を実現していくことが求められております。

本案は、このような最近における宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、その役割が十分に発揮され、宅地建物取引業の業務の適正な実施が確保されるよう、所要の措置を講じようとするもので、その主な内容は次のとおりであります。

第一に、宅地建物取引主任者を宅地建物取引士の名称に改めることとしております。

第二に、宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅

地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならないこととしております。

第三に、宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないこととともに、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならないこととしております。

第四に、宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教

育を行うよう努めなければならないこととしてお

第五に、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由に暴力団員等であることを追加する等暴力団排除規定を整備しております。

以上が本案の趣旨及びその内容であります。
何とぞ速やかに御賛成くださいますようお願い申し上げます。

○委員長（藤本祐司君）　以上で趣旨説明の聴取は
終わりました。

これより質疑に入ります。――別に御発言もないようですから、これより討論に入ります。――別に御意見もないようですから、これより直ちに採決に入ります。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕
○委員長（藤本祐司君） 全会一致と認めます。
よつて、本案は全会一致をもつて原案どおり可決すべきものと決定いたしました。
なお、審査報告書の作成につきましては、これ

を委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議
ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長(藤本祐司君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。
午後四時四十二分散会

六月十三日本委員会に左の案件が付託された。

一、民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請願(第二二二三号)(第二二二四号)(第二二二五号)(第二二二六号)(第二二二七号)(第二二二八号)(第二二二九号)(第二二三〇号)(第二三二二号)(第二三三二号)(第二三三三号)

一、海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡
充に関する請願(第二一八五号)(第二二八四
号)(第二二八五号)

第二二二三号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 高林正子 外六百四十五
名

紹介議員 井上 哲士君

年収二百万円以下で、働いても生活できる賃金
が得られないワーキングプアと呼ばれる人が全国
で一千百万人を突破し、労働者全体の四分の一を
占めている。経済のグローバル化に伴い、派遣・
パートなど非正規で働く労働者の多くが短期で不
安定な就労の上に低賃金で働かされている。失業
したり、病気で働けなくなつてアパートの家賃の
支払が困難となり、ネットカフェで生活したり、
ホームレスに転落したり、家を借りることも困難
で友人宅を転々とする若者が増えている。最近都
会で急増している脱法ハウスと呼ばれる危険で劣
悪な施設が、家賃が高くても初期費用が要らない
ために、アパートに入居できない人の受皿となつ
ている状態である。我が国の住宅政策は、戦後一
貫して持家中心の政策を進め、全住宅の約二七％
を占める民間賃貸住宅には何らの公的な支援策も
なく、劣悪で高家賃の賃貸住宅が市場任せにされ
てきた。デフレの長期化と経済の低迷によって持
家重視・市場重視の住宅政策は完全に行き詰ま
り、住宅政策の転換が求められている。しかし、
公的な賃貸住宅は年々削減され、低所得者や高齢
者が低家賃で安心して住める公営住宅が不足して
いる。民間賃貸住宅は公的な支援策が不十分なた
め、狭小で過密な住宅が大量に供給され、空き家
が増加し、修繕もされないまま放置されている。
ついては、居住貧困と高齢化が進む中で、公的
な賃貸住宅の建設強化とともに、民間賃貸住宅に
安心して入居ができ低家賃で良質な住宅に安心し
て住み続けられるよう、次の事項について実現を

図りたい。
一、住宅に困窮している国民に家賃補助制度を創
設し、居住の安定を支援すること。
二、良質で低家賃の民間賃貸住宅の供給を増やす
ための公的な支援策を強化すること。

第二二二四号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 鎌田近 外六百四十五名
紹介議員 市田 忠義君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二五号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 松岡菜織 外六百四十五
名

紹介議員 紙 智子君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二六号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 東京都足立区 森谷大輔 外六百
四十五名

紹介議員 吉良よし子君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二七号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 京都府南丹市 福田正男 外六百
四十五名

紹介議員 倉林 明子君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二八号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 小川朋子 外六百四十五
名

紹介議員 小池 晃君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二九号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 北川和美 外六百四十五
名

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二三〇号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪府茨木市 川本健三 外六百
四十五名

紹介議員 大門実紀史君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二二二号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 大垣和子 外六百四十七
名

紹介議員 辰巳孝太郎君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二二三号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 広島市 徳永始子 外六百四十五
名

紹介議員 仁比 聡平君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二三三三号 平成二十六年六月二日受理
民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

民間賃貸住宅居住者への家賃補助創設に関する請
願

請願者 大阪市 平瀬幸栄 外六百四十五
名

紹介議員 山下 芳生君

この請願の趣旨は、第二二二三号と同じである。

第二二八五号 平成二十六年六月四日受理
海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に關
する請願

請願者 福岡市 仙道久嗣 外五百九十九
名

紹介議員 仁比 聡平君

日本は四方を海洋に囲まれていることから、全
国各地で港湾が整備され、国民生活向上や経済成
長に大きく寄与してきた。今日も全国各地の港湾
を拠点に国内外の海上交通運輸によって人流・物
流が行われ、輸出入においては九十九％が港湾を
由しており、国民生活向上や経済成長の上で重
要な役割を果たしている。一方、近年、地球温暖
化に伴う異常気象の多発や台風などによる豪雨、
強風によって全国の航路や湾内には大量の海面浮
遊ごみが漂着し、船舶の航行安全を脅かす事態も
多数発生している。また、一九九七年の日本海で
のナホトカ号、東京湾でのダイヤモンドグレース
号の油流出事故を始め、コンビナート事故や船舶
の衝突・海難事故も頻発している。海洋に流出し
た油は、船舶の航行だけでなく、海洋や大気への
環境汚染はもとより人体への影響や漁業関係者、
地域経済にも大きな打撃を与えるものである。こ
うした船舶の海上交通の安全を維持し、海洋での
豊かな自然環境を次世代に継承していくために
も、海洋の環境を守るとともに、そのことにより
国民生活を向上させていくことは国としての重要
な役割である。この役割を果たすために海洋環境
整備事業の実施体制の充実・拡充が重要となつて
いる。また、東日本大震災では津波被害により陸
上交通網が失われ、沿岸被災地の住民への支援物
資の緊急輸送などで改めて海上輸送の重要性と港

条第五項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第三十七條第三項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第五十條第二項中「第十五條第一項」を「第三十一條の三第一項」に、「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第六十四條の三第一項第二号及び第六十四條の六中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第六十五條第一項第一号及び第二号中「とき」を「とき」に改め、同項第四号中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条第二項第二号中「第十五條第三項」を削り、「第二十八條第一項」の下に、「第三十一條の三第三項」を加え、同条第四項第二号中「第十五條第三項」を「第三十一條の三第三項」に改める。

第六十六條第一項第一号中「又は第三号の二」を「から第三号の三まで又は第八号の二」に改め、同項第二号から第四号までの規定中「第三号の二」を「第三号の三」に改め、同項第九号中「とき」を「とき」に改める。

第六十八條の見出し中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改め、同条中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に、「二」を「いずれかに」に改める。

第六十八條の二第一項中「取引主任者が次の各号の一」を「宅地建物取引士が次の各号のいずれかに」に改め、同項第一号中「第五号の二」を「第三号中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に改め、同項第四号中「二」を「いずれかに」に、「とき」を「とき」に改め、同条第二項中「取引主任者証」を「宅地建物取引士証」に、「各号の一」を「各号のいずれかに」に改め、同項第一号中「第五号の二」を「第五号の三」に、「二」を「いずれかに」に改め、同項第三号中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十條第四項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十二條第三項中「すべて」を「全て」に、「取

引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

第七十七條の二第二項及び第七十七條の三第二項中「第十五條」を「第三十一條の三」に改める。

第八十二條第二号中「第十五條第三項」を「第三十一條の三第三項」に改める。

附則

（施行期日）
第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（宅地建物取引主任者資格試験に合格した者に關する経過措置）
第二条 この法律の施行前にこの法律による改正前の宅地建物取引業法（以下「旧法」という。）第十六條第一項の宅地建物取引主任者資格試験に合格した者は、この法律による改正後の宅地建物取引業法（以下「新法」という。）第十六條第一項の宅地建物取引士資格試験に合格した者とみなす。

（秘密保持義務に關する経過措置）
第三条 旧法第十六條の二第二項の試験事務に従事する旧法第十六條の四第二項の指定試験機関の役員若しくは職員（旧法第十六條の七第一項の試験委員を含む。）又はこれらの職にあつた者に係る当該試験事務に關して知り得た秘密を漏らしてはならない義務については、この法律の施行後も、なお従前の例による。

（取引主任者証に關する経過措置）
第四条 この法律の施行の際現に交付されている旧法第二十二條の二第一項の宅地建物取引主任者証は、新法第二十二條の二第一項の宅地建物取引士証とみなす。

（登録免許税法の一部改正）
第五条 登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五號）の一部を次のように改正する。

別表第一第四十七号中「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

（住民基本台帳法の一部改正）
第六条 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八

十一號）の一部を次のように改正する。

別表第三の二十の項及び別表第五第二十四号中「宅地建物取引主任者資格」を「宅地建物取引士資格」に改める。

（積立式宅地建物販売業法の一部改正）
第七条 積立式宅地建物販売業法（昭和四十六年法律第十一號）の一部を次のように改正する。

第四十條第一項中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

（処分、手続等に關する経過措置）
第八条 この法律の施行前にこの法律による改正前のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。）以下この条において同じ。）の規定によつてした処分、手続その他の行為であつて、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定に相当するものがあるものは、この附則に別段の定めがあるものを除き、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当の規定によつてしたものとみなす。

（罰則に關する経過措置）
第九条 この法律の施行前にした行為及び附則第三條の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係るこの法律の施行後にした行為に對する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）
第十条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に關して必要な経過措置（罰則に關する経過措置を含む。）は、政令で定める。

六月十六日本委員会に左の案件が付託された。

一、海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に關する請願（第二四四二號）（第二四四三號）

一、スーパ－堤防事業の即時廃止に關する請願（第二五〇四號）（第二五〇五號）

一、海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に關する請願（第二五〇六號）

充に關する請願（第二五〇六號）

第二四四二號 平成二十六年六月九日受理
海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に關する請願

請願者 川崎市 中田智子 外五百九十九名

紹介議員 小池 晃君

この請願の趣旨は、第二一八五号と同じである。

第二四四三號 平成二十六年六月九日受理
海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に關する請願

請願者 横浜市 澤田一洋 外五百九十九名

紹介議員 田村 智子君

この請願の趣旨は、第二一八五号と同じである。

第二五〇四號 平成二十六年六月十日受理
スーパ－堤防事業の即時廃止に關する請願

請願者 千葉県船橋市 塚本佳成 外九十九名

紹介議員 吉田 忠智君

スーパ－堤防事業は、一九八七年の制度創設以來七千億円もの税金が投入されながら、二〇一二年の会計検査院の調査では、一・一％の進捗率にすぎないことが明らかにされた。実際、造られたスーパ－堤防を見れば、ハコモノやマンション、商業施設などの土台であつたり、公園やスポーツ施設であつたり、その配置に治水効果があるのか甚だ疑問のものが多く、そもそも川に対して点の規模でしかない。堤防は線でなければ治水には役に立たない。将来的につながらる見込みもないどころか、治水を口実にしているだけでつながらない事業である。それはまちづくりと一体にならなければ事業を行わない姿勢からも明らかで、このことが進捗率を極めて低いものになっている。たとえ治水事業が必要な場所であつても、まちづくりと一体にできないところはいつまでも後回しで

ある。さらに本事業は、事業計画地の住民や企業に犠牲を強いる事業である。スーパー堤防はまち側の堤防の斜面を堤防の高さの三十倍まで広げるために、その範囲にある建物は盛土をする前に全て取り壊される。工事完成後はその斜面上に住民や企業が戻るまちづくりが行われるとされているが、従前のまちの歴史も文化もコミュニティも壊され、戻る人も企業も半減するのが実態である。加えて、堤防は老朽化するものであり、これまで修繕・改良がなされ、治水上の理由から堤防の上に建物を建ててはいけないとされてきたが、スーパー堤防だけはそれが認められ、結果的にメンテナンスが利かなくなっており、逆に安全性が保てるのかどうか危惧する。

については、次の事項について実現を図られた

- 一、広範な盛土をするために住民や企業に立ち退きを強い、まちの歴史も文化もコミュニティも壊すスーパー堤防事業を即時廃止すること。
- 二、つながらなくては効果がなく、つなげるには途方もない期間と費用を要することから、事実上完成不可能なスーパー堤防事業に巨額の税金を投入しないこと。

第二五〇五号 平成二十六年六月十日受理
スーパー堤防事業の即時廃止に関する請願

請願者 東京都江戸川区 南部岳 外九十
九名

紹介議員 辰巳孝太郎君
この請願の趣旨は、第二五〇四号と同じである。

第二五〇六号 平成二十六年六月十日受理
海洋の環境と国民生活を守る事業の体制拡充に関する請願

請願者 香川県高松市 田内友和 外九百
九十九名

紹介議員 辰巳孝太郎君
この請願の趣旨は、第二一八五号と同じである。

平成二十六年七月二日印刷

平成二十六年七月三日発行

参議院事務局

印刷者 国立印刷局

K